

Договор управления многоквартирным домом № 23-42С-У

г. Кирово – Чепецк
Кировской области

« 18 » апреля 2018 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 42 по улице Сосновой города Кирово-Чепецка Кировской области, именуемые в дальнейшем «Собственники», и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЧЕПЕЦКАЯ» в лице генерального директора Малышева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (сокращенно - «УО»), в целях осуществления деятельности по управлению данным многоквартирным домом (далее для краткости – МКД) и руководствуясь решением общего собрания собственников помещений (протокол № 01-2018 от 05 марта 2018г.), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы:

- а) По управлению МКД.
- б) По надлежащему содержанию общего имущества Собственников (далее – общее имущество) согласно Перечню работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, являющемуся Приложением № 1 к настоящему договору, в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора.
- в) по текущему ремонту общего имущества,
- г) по капитальному ремонту общего имущества в случае принятия соответствующего решения Собственниками, или в случаях, предусмотренных условиями настоящего Договора.

1.2. Основные характеристики МКД на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности УО при исполнении Договора приведены в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Состав общего имущества МКД и его техническое состояние указаны в Приложении № 3 к Договору.

1.4. Собственники самостоятельно заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) с ресурсоснабжающими организациями, а также на обращение с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором в соответствии с положениями пункта 7¹ статьи 155 ЖК РФ и вносят плату за коммунальные услуги (на индивидуальное потребление) напрямую ресурсоснабжающим организациям.

Плата за потребляемые коммунальные услуги по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в целях содержания общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством вносится собственниками помещений управляющей организации на основании выставляемых платежных документов (при непринятии собственниками помещений решения о начислении платы за ОДН по показаниям имеющихся в доме ОДПУ начисление производится по установленным нормативам).

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников и содержит условия одинаковые для всех Собственников в МКД.

2.2. Собственники и УО при осуществлении деятельности по управлению МКД обязаны руководствоваться:

- Жилищным Кодексом РФ и принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами,
- нормами иного законодательства и правовых актов, относящихся к деятельности по управлению МКД,
- предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес Собственников или УО при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению МКД.

3. Порядок взаимодействия Собственников и УО при осуществлении деятельности по управлению МКД

3.1. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки её представления управляющей организацией Собственникам помещений и иным пользователям помещений в МКД (далее - потребителям) указаны в Приложении №4 к Договору.

3.2. Собственники в целях взаимодействия с УО по вопросам управления МКД определяют уполномоченных лиц, информация по которым приводится в Приложении № 5 к Договору.

3.3. Собственник помещения дает согласие осуществлять обработку его персональных данных, включающую в себя сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, (в т.ч. передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, а также уничтожение персональных данных.

Объём указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, доведение до сведения собственников и погребителей путем их уведомления в порядке, указанном в Приложении № 6 к Договору.

3.4. Контроль за деятельностью УО в части исполнения Договора осуществляется Собственниками через Совет МКД (Приложение № 7 к Договору). От лица Собственников выступает председатель Совета МКД, а в его временное отсутствие – любой из членов Совета МКД.

3.5. УО представляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путём его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 4 к Договору. Отчёт УО составляется согласно Приложению № 8 к Договору.

4. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

4.1.1. УО оказывает услуги по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества на основании постановления Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

4.1.2. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, и порядок их оказания и выполнения в МКД, утверждённый Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013 г., приведен в Приложении № 1 к Договору.

4.1.3. Услуги и работы УО и (или) их объём, не предусмотренные в Приложении № 1 к Договору (дополнительные и непредвиденные работы и услуги, носящие срочный, в том числе, аварийный характер) оказываются за отдельную плату по дополнительному письменному соглашению сторон, к договору управления МКД.

4.1.4. УО обязана уведомлять собственников и нанимателей помещений о видах работ и услуг, не предусмотренных в Приложении № 1 к Договору. УО приступает к выполнению таких работ и оказанию услуг после принятия общим собранием собственников порядка финансирования данных работ и услуг и заключения дополнительного соглашения к Договору. Подтверждением необходимости таких работ и оказания услуг является совместный (собственников и УО) акт планового и внепланового осмотров МКД, предписаний надзорных и контролирурующих органов.

Исключение составляют работы и услуги, носящие аварийный характер, проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также надлежащего содержания общего имущества МКД.

4.1.5. Управляющая организация удостоверяет выполнение работ и оказание услуг актами проверки и оценки качества оказания услуг и выполнения работ за каждый месяц, составляемыми по форме, указанной в Приложении № 9 к Договору (форма может изменяться (без изменения сути дела) в зависимости от применяемых форм бухгалтерского учёта в подрядной организации).

Приёмка выполненных работ и оказанных услуг:

- по управлению МКД,

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе носившем аварийный характер, с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг в произвольной форме осуществляется совместно уполномоченным представителем УО и председателем совета МКД (либо лицом, исполняющим его обязанности в соответствии с решением общего собрания собственников), членами совета МКД.

Настоящие акты составляются УО в двух экземплярах и подписываются обеими сторонами договора по итогам каждого квартала до 20-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы по Договору и порядок ее внесения

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту его общего имущества определяется УО, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 5.2. Договора.

5.2. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту его общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне размера платы за содержание общего имущества МКД для обеспечения надлежащего его содержания.

Данный Перечень утверждается решением общего собрания собственников помещений МКД (далее – Размер платы) и приведён в Приложении № 1 к Договору.

В случае пролонгации договора на следующий год новый Перечень также утверждается решением общего собрания собственников МКД в соответствии и с учетом поданных УО предложений.

5.3. Стоимость иных работ, услуг, не включённых в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объёмам таких работ, услуг по прейскуранту цен и расценок, устанавливаемому УО. УО самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги, но в 7 дневной срок информирует Собственников МКД о принятом решении.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений в МКД соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг в соответствии с минимальным Перечнем необходимых работ, услуг (утверждён Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.), выполняемых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и порядке их оказания и выполнения из расчёта ежемесячно в течение года – за 1 (один) квадратный метр общей площади помещений в МКД.

5.5. Срок внесения платы по Договору устанавливается до конца месяца, следующего за истёкшим (расчётным) месяцем.

5.6. Плата по Договору вносится на основании платежных документов, и предъявляемых к оплате плательщикам до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчётным месяцем.

5.7. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесённую плату по Договору производится плательщиком по выставляемому ему отдельному платёжному документу УО. Расчет и начисление пеней производится в соответствии с законодательством РФ

6. Права и обязанности по Договору

6.1. УО обязана:

6.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора и законодательством РФ.

6.1.2. Рассматривать в установленные сроки заявления, обращения и предложения собственников и потребителей по устранению недостатков отдельных видов работ, услуг:

- в течение 20 (двадцати) календарных дней - с момента получения письменного заявления (в том числе по факсимильной связи),

- в течение 2 (двух) рабочих дней - с момента получения заявления по электронной почте, в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД (утверждены постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г.).

Вести учёт:

- поданных жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников и потребителей и качество выполняемых работ и (или) оказываемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества,

- сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

Также в сроки, установленные жилищным законодательством РФ направлять собственникам потребителям ответы об удовлетворении, либо об отказе в удовлетворении требований заявителя, указанием мотивированных причин отказа.

6.1.3. Не позднее трёх дней до проведения работ внутри помещений согласовать с собственниками, в случае их отсутствия - с лицами, пользующимися помещениями в МКД, время доступа в помещения. При невозможности согласования направить собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения не позднее, чем за пятнадцать дней до момента проведения необходимых работ (за исключением работ, носящих аварийный характер).

6.1.4. Выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством РФ

6.2. УО вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять в период действия Договора очередность и сроки выполнения работ оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от

фактического технического состояния, объёма поступивших денежных средств собственников производственных возможностей УО.

УО вправе выполнить работы и оказать услуги, не указанные в Перечне работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана:

- необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в МКД;
- устранением последствий аварий или имеющейся угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников, а также в связи с предписанием надзорных органов, о чем УО обязана проинформировать Собственников.

6.2.2. Поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям в порядке, предусмотренном законодательством РФ, не снимая с себя ответственности за выполнение обязательств по настоящему Договору.

6.2.4. Производить в случае производственной необходимости перераспределение средств – в размере платы между видами работ и услуг, для обеспечения надлежащего состояния общего имущества МКД, в целях оказания более качественных услуг.

6.2.5. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объёме, в соответствии с выставленными платёжными документами.

6.2.6. Требовать с собственников и потребителей в случаях нарушения срока внесения платы по Договору уплаты пеней в случаях, установленных законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2.7. Требовать допуска представителей УО (в том числе, работников аварийных служб) в заранее согласованное с собственником и (или) потребителем время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ.

6.2.8. Требовать от собственника и потребителя полного возмещения ущерба, возникшего по их вине (в том числе, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемые ими жилые или нежилые помещения представителей УО (в том числе, работников аварийных служб), в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства РФ).

6.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

6.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

6.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД.

Своевременно в соответствии с Договором и в полном объёме вносить плату за содержание и текущий и капитальный ремонт (в случае принятия Собственниками соответствующего решения) ремонт общего имущества МКД и предоставляемые коммунальные услуги по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в целях содержания общего имущества МКД.

6.3.2. Сообщать УО при временном неиспользовании помещения (по причине отсутствия в городе) свои контактные реквизиты (номера телефонов и адрес почтовой связи), а также контактные реквизиты лиц, имеющих возможность обеспечить доступ в соответствующее помещение.

6.3.3. Обеспечивать в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента обращения доступ представителей УО в принадлежащее ему (используемое им) помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящегося к общему имуществу МКД, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УО время (а в случае аварий - работников аварийных служб УО - в любое время суток).

6.3.4. Незамедлительно сообщать УО о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных составляющих элементов общего имущества МКД.

6.3.5. Предоставлять УО в течение пяти рабочих дней следующие сведения:

- документы, подтверждающие право собственности на помещение в МКД;
- о заключённых договорах найма, в которых обязанность платы УО за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорционально занимаемому помещению, возложена собственником данного помещения на нанимателя;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

6.3.6. При заключении договора социального найма или найма в период действия Договора, Собственник обязан информировать нанимателя об условиях Договора.

6.3.7. Выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором, жилищным законодательством и другими нормативно-правовыми актами РФ.

6.4. Собственники помещений имеют право:

6.4.1. Получать от УО сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты, наличия оснований и правильности начислений УО плательщику пеней.

6.4.3. Требовать от УО проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 10 к Договору.

6.4.4. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору, изменения размера платы за содержание и текущий ремонт помещения.

Требовать в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

6.4.5. Требовать от работников УО или её представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в помещения Собственников, для осуществления деятельности, связанной с управлением МКД (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки, либо иной подобный документ).

6.4.6. Обращаться в УО по всем спорным вопросам, возникающим у собственников и потребителей в отношениях с представителями УО.

6.4.7. Осуществлять контроль за выполнением УО её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 7 к Договору.

6.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

7. Ответственность по Договору

7.1. Ответственность УО, Собственников и иных потребителей:

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Договором, УО, Собственники и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению прямых убытков в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. Ответственность Собственников и иных потребителей:

7.2.1. Собственники и иные потребители несут ответственность за противоправные действия третьих лиц в отношении объектов общего имущества МКД, не являющихся сторонами Договора. В случае обнаружения Собственником или потребителем фактов вандализма, при которых произошло нарушение технического и эстетического состояния общего имущества МКД, они обязаны немедленно сообщить об этом в УО для совместного составления акта осмотра повреждения объекта общего имущества. При этом обязанность по восстановлению целостности, либо приведения объекта общего имущества МКД первоначальное состояние лежит на Собственниках МКД, с последующим возмещением затрат УО на восстановление поврежденного или уничтоженного объекта общего имущества МКД.

7.4. УО не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства РФ;
- не выполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине УО и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

8. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

8.1. В случаях:

- нарушения качества предоставляемых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся помещением(ями) в этом МКД лиц;
- общему имуществу Собственников МКД по требованию УО, либо Собственника составляется нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания УО или Собственником своей вины в возникновении нарушения - акт может не составляться. В этом случае, в наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

8.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей УО (обязательно), Собственника (при его отсутствии - лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом МКД), представителей подрядных организаций, свидетелей (в том числе, соседей) и других заинтересованных лиц.

Если в течение двух 2 (двух) часов в дневное время или 3 (трёх) часов в ночное время (с 23.00 до 7.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его помещением(ями) в МКД о нарушении, представитель УО не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае, акт подписывается остальными членами комиссии.

8.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать:

- дату и время его составления,
- дату и время возникновения нарушения, а также его характер,
- по возможности - причины и последствия недостатков: факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом МКД,
- описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъёмка) повреждений имущества,
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта,
- подписи членов комиссии.

8.4. Акт составляется в присутствии Собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом МКД лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в МКД, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его помещением(ями) в МКД, либо соседям, второй - УО.

9. Особые условия

9.1. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в МКД регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренным жилищным законодательством РФ.

10. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

10.1. Договор и приложения к нему, считается подписанным, с момента подписания его собственниками обладающими более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме либо уполномоченным Собственниками лицом на основании выданных доверенностей собственникам помещений, обладающими более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, и вступает в силу с « 01 » мая 2018г. и действует по « 30 » апреля 2019г.

В случае, если ни одна из сторон за два месяца до окончания срока действия договора не заявит его расторжения, Договор считается продленным на следующий год на тех же условиях, за исключением Перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД (Приложение № 1 к Договору), который утверждается ежегодно на общем собрании Собственников помещений МКД.

10.2. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений, принимаются на общем собрании Собственников МКД.

10.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники МКД в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за два месяца до окончания председатель совета МКД, а в случае его отсутствия - иное уполномоченное собственниками лицо направило УО:

- уведомление о досрочном расторжении договора,
- протокол общего собрания собственников помещений дома (с приложением регистрационных списков в случае очного собрания либо бланков голосования -- в случае заочного голосования).

11. Порядок разрешения споров

11.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

11.2. Указанные в пункте 11.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя УО, председателя совета МКД, а в случае его отсутствия – иного уполномоченного Собственниками лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы и подписаны всеми сторонами переговоров.

11.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

12.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Настоящий договор и приложения к нему считается подписанным с момента подписания его Собственниками на основании решений общего собрания (с приложением реестра подписей к договору) или председателем совета МКД, или иным уполномоченным лицом (на основании выданных собственниками доверенностей). Договор составляется в 2-х экземплярах, один из которых хранится в УО, другой - у председателя совета МКД, или иного уполномоченного лица.

12.2. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период указанный в них или установленный Договором.

12.3. К Договору прилагаются:

Приложение №1-Перечень работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего им-ва МКД

Приложение № 2 - Характеристика МКД и границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 3 - Состав общего имущества МКД, характеристика его технического состояния;

Приложение № 4 - Порядок предоставления УО собственникам помещений и иным потребителям в МКД информации об исполнении Договора;

Приложение № 5 - Перечень уполномоченных лиц МКД и их обязанности;

Приложение № 6 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора;

Приложение № 7 - Контроль за исполнением Договора УО;

Приложение № 8 - Отчет УО перед собственниками;

Приложение №9-Акт приемки услуг и(или) выполненных работ по содержанию общего им-ва в МКД;

Приложение № 10 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД; порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения МКД;

Приложение № 11 - Информация об УО, ее представителях, контролирурующих органах;

Приложение № 12 - Реестр Собственников помещений МКД;

Приложение № 13 - Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов.

Приложение № 14 – Порядок изменения Перечня работ и услуг.

13. Реквизиты и подписи сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

СОБСТВЕННИКИ:

Общество с ограниченной ответственностью
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЧЕПЕЦКАЯ»

Юридический и фактический адрес:

613043, г.Кирово-Ченецк, ул. Молодежная, д.9

ОГРН 1154350007074

ИНН 4312151436

КПП 431201001

р/сч 40702810600040097533 в ОАО КБ «Хлынов»

кор/сч 30101810100000000711

БИК 043304711

Собственники жилых помещений
многоквартирного дома №42, расположенного
по ул. Сосновой в МО «г.Кирово-Ченецк»

Генеральный директор

А.А. Мальцев



Собственники

Н.Н. Пушкарёв

СТОИМОСТЬ услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества в МКД №42 по ул. **Сосновой** МО "г.Кирово-Чепецк" Кировской
области с 01 января по 31 декабря **2019**-го года

№ п/п	Наименование выполняемых работ / оказываемых услуг	Стоимость, руб. выполнения работ / оказания услуг с 1 кв. м. общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкции многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий)	1,47
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
2.1.	Системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	2
2.2	Система электроснабжения	0,5
2.3	Система вентиляции и дымоудаления	0,4
2.4	Техническое обслуживание ВДГО	1,14
2.5	Техническое диагностирование ВДГО	0,84
2.6	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,87
2.6	Оценка соответствия лифта	0,67
2.7	Техническое обслуживание лифта	3,02
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме, уборка придомовой территории	3,8
4	Услуги управления многоквартирным домом	4,94
5	Уборка мест общего пользования	2,42
6	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	5
	ИТОГО:	27,07

Генеральный директор ООО "УК "ЧЕПЕЦКАЯ"

Малышев А.А.

Председатель Совета МКД



Границы эксплуатационной ответственности
по внутридомовым инженерным системам
между управляющей компанией и собственниками помещений МКД

Система	Границы внешних сетей	Граница сетей помещений
Внутридомовая система отопления	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается обслуживающей организацией)	НЕТ
Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения	Внешняя граница системы МКД	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС)
Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается обслуживающей организацией)	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС)
Внутридомовая система электроснабжения	Выходные контакты кабельного разделителя на фасаде здания (контакты обслуживаются ресурсоснабжающей организацией)	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета
Внутридомовая инженерная система водоотведения К1	Внешняя граница стены МКД	Боковой раструб тройника на стояке
Внутридомовая инженерная система газоснабжения	Место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью	Первый запорно-регулирующий кран на стояке внутри жилого помещения

Генеральный директор

А.А. Малышев

Председатель Совета МКД

Н.Н. Пушкарев



Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
город Кирово-Чепецк, ул. Сосновая, дом № 42 по состоянию на 15 июня 2018 г

№ пп	Наименование элемента общего имущества дома	Количество аналогичных элементов в доме, их параметры (шт., кв.м, куб.м.)	Характеристика элементов общего имущества
1.	Помещения общего пользования:		
1.1.	Крыльца	Количество – 2 шт. Материал - кирпич	Требуется установить домофон, заменить входные двери
1.2.	Лестницы и лестничные марши	Количество лестничных клеток – 3 шт. Количество лестничных маршей – 56 шт. Материал лестничных маршей – ж/бетон. Количество ограждений – 51 шт., металл	На эвакуационных лестницах требуется установить решетки для защиты от проникновения в дом посторонних лиц препятствуют эвакуации
1.3.	Технический подвал	Количество – 1 шт. Материал пола – грунт, бетон. Оснащение инженерными коммуникациями: трубопроводы системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, сети электро-снабжения. Установленное инженерное оборудование: - элеваторный узел.	Санитарное состояние удовлетворительное. Мусор, загрязнение фекальными остатками от аварий на канализации. Требуется установка защитной решетки на входе в подвал. По графику проводится дезинсекция. Следы грызунов отсутствуют. Инженерные электротехнические коммуникации требуют ревизии. Выполнена двойная изоляции на освещении 220в. Требуется установить понижающий трансформатор, освещение реконструировать на 36в. Теплофикационная система исправна, но требует постоянного контроля. Системы водоотведения, гвс и хвс ремонтируются, местами замена в соответствии с графиком.
2	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома:		
2.1.	Фундаменты	Вид фундамента – ленточный. Материал фундамента – железобетон. Количество продухов – 13 шт.	Состояние удовлетворительное. Видимых отклонений геометрических размеров, трещин не обнаружено. Требуется установка на продухи защитных решеток.
2.2.	Отмостка	Материал – бетон.	Состояние удовлетворительное. Местами проседание, разрушение бетона. Трещины в местах примыкания отмостки к цоколю.
2.3.	Стены, перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 1 шт. Материал отделки стен – клеевая и масляная	Состояние удовлетворительное. Стены - разрушение штукатурного, окрасочного слоя, надписи на стенах. Полы – выбоины, разрушение

		окраска. Отделка потолков – побелка.	линолеумного покрытия, требуется замена покрытия. Потолки – физический износ побелки, требуется клеевая окраска (побелка).
2.4.	Мусорокамера	Площадь пола – 12,0 кв.м. Площадь стен – 42,5 кв.м. Материал отделки стен оштукатуренная поверхность; пола – бетон. Площадь потолка – 12,0 кв.м.	Состояние удовлетворительное. Требуется выполнить устройство уплотнения на всех приемных люках. Требуется устройство водопровода, отопления и водоотведения.
2.5.	Наружные стены и перегородки	Материал – кирпич Количество лоджий – 72 шт. Количество балконов – 72 шт.	Состояние указанных элементов удовлетворительное. Площадь стен, требующих утепления – не требуется.
2.6.	Перекрытия	Количество этажей – 9. Материал – сорные железобетонные плиты. Площадь – 9300 кв.м.	При визуальном осмотре видимых дефектов не обнаружено. Площадь перекрытий, требующих ремонта – не требуется. Площадь перекрытий, требующих утепления – не требуется. Требуется ремонт рустов на чердаке в местах протечки крыши.
2.7.	Крыша	Вид кровли – плоская. Материал кровли – рубероид. Площадь кровли – 912 кв.м. Протяженность парапетов – 162 п.м.	Состояние указанных элементов – удовлетворительное. Вся поверхность крыши требует текущего (капитального) ремонта (истек нормативный срок эксплуатации коврового покрытия и стяжки), требуется замена коврового покрытия.
2.8.	Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 50 шт. Из них: - металлические – 8 шт. деревянные – 33 шт., пластиковые – 9 шт.	Требуется замена дверных блоков на эвакуационных выходах, в отсеках, в тамбурах и на крыльцах. Требуется смонтировать защитные решетки на эвакуационных выходах.
2.9.	Окна	Количество окон, расположенных в местах общего пользования дома – 35 шт. Материал рам – дерево, пластик.	Окна застеклены в одну нитку, составные, имеют щели до 2 см. Требуют ремонта, замены
3.0.	Указатели наименования улицы, дома.	Количество – 2 шт.	Состояние удовлетворительное.
3.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование.		
3.1.	Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 32 шт. Материал вентиляционных каналов – кирпич.	Соответствие вентиляционных каналов технической документации на многоквартирный дом – соответствует. Требуется прочистка вентиляционных колодцев.
3.2.	Мусоропровод	Количество – 1 шт. Длина ствола – 33 м Количество загрузочных устройств – 5 Количество приемных бункеров – 1 шт.	Состояние ствола – удовлетворительное. Требуют ремонта загрузочные клапаны. Стенки загрузочного бункера проржавели. Требуется ремонт помещения мусорокамеры.

3.3.	Водосточные трубы	Ливневая канализация – 2 шт. Материал водосточных труб – сталь Количество воронок – 2 шт.	Количество водосточных труб требующих замены – 0 шт.
3.4.	Вводно-распределительное устройство	Количество устройств – 1 шт. Количество вводов – 2.	Соответствует требованиям ПУЭ И ПТЭ ЭП. Состояние – удовлетворительное.
3.5.	Светильники	Количество светильников общего пользования – 89 шт.	Состояние удовлетворительное. Светильники согласно списку требуют ревизии, ремонта, при необходимости замены
3.6.	Телевизионные антенны общего пользования	Количество антенн – 2 шт. Протяженность кабеля – 132 п.м.	Состояние удовлетворительное. Ликвидацию выявляемых неисправностей производит ЗАО «АКТВ» в соответствии с договором и по заявкам собственников
3.7.	Распределительные щитки	Количество ЩО – 36 шт. Длина магистрали – 190,0 п.м.	Состояние удовлетворительное. Дверки ЩО требуют ремонта. Отсутствуют замки на некоторых дверках щитков, дверки деформированы.
3.8.	Сети освещения	Длина – 1520 п.м.	Состояние сетей – удовлетворительное.
3.9.	Сети теплоснабжения	Диаметр труб – 15 – 50 мм. Материал труб – сталь. Протяженность в однострубнои исчислении – 3150 м.п.	Состояние удовлетворительное. Требуется промывка, полная ревизия, испытание. В квартирах имеются не санкционированные переустройства системы отопления.
3.10	Задвижки, вентили, краны на системе теплоснабжения	Количество: Задвижек – ду 50 – 25 шт., ду 80 – 4 шт. Вентилей – ду (15-40) – 480 шт.	Состояние удовлетворительное. Трехходовые краны в жилых помещениях требуют замены.
3.11.	Элеваторные узлы	Количество – 1 шт. ОДПУ – «Взлет»	Состояние – удовлетворительное. ОДПУ введен в эксплуатацию после ремонта.
3.12.	Приборы отопления	Количество – 453 шт. Материал – чугун, сталь, биметалл	Внутриквартирное оборудование
3.13.	Полотенцесушители	Количество – 137 шт. Материал – сталь	Внутриквартирное оборудование.
3.14.	Трубопроводы холодной воды	Диаметр 15 – 25 мм Материал – сталь. Протяженность – 1560,0 п.м.	Повреждение коррозией
3.15.	Трубопроводы горячей воды	Диаметр – 15 – 70 мм. Материал – сталь. Протяженность – 1590,0 п.м.	Повреждение коррозией
3.16.	Задвижки, краны, вентили системы водоснабжения	Количество: Задвижек – ду 100 – 4 шт. Вентилей – ду (15-70) – 330 шт.	Не обеспечивается герметичное закрывание, требуется ревизия или замена задвижек и вентилей - истек нормативный срок эксплуатации.
3.17.	Коллективные приборы учета	Счетчик учета электроэнергии – 3 шт. 3-х фазный мест общего пользования.	Состояние удовлетворительное.

		ОДПУ тепла – «ТБН»	Не работает режим «Накопленные значения ЦО»
3.18.	Трубопроводы канализации	Диаметр – 50мм, 100 мм Материал – чугун. Протяженность – 558,0 п.м.	Состояние удовлетворительное. Разгерметизация в местах соединений, трещины. Отсутствует уклон.
3.19.	Сети газоснабжения	Диаметр – 15-32 мм, материал – сталь, протяженность – 685,0 п.м.	Работу и обслуживание ВДГО обеспечивает ОАО «Газпром газораспределение Киров»
3.20.	Задвижки, краны, вентили, системы газоснабжения	Количество кранов – 20 шт.	Состояние удовлетворительное.
3.21.	Лифт	Лифт пассажирский на 9 остановок. Грузоподъемность 400 кг. Ввод в эксплуатацию – 1990 г.	Состояние – удовлетворительное. Техническое обслуживание проводится согласно графику обслуживающей специализированной организации.
4	Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
4.1.	Общая площадь	Земельного участка – 7953,0 кв.м. Площадь дома – 5719,90 кв.м. Общая площадь жилых помещений 4523,0 кв.м. Количество жилых помещений – 137. Дорога - твердое покрытие (бетон, асфальт) – 560,0 кв.м. Газон – 2870,0 кв.м.	Состояние - удовлетворительное. Внутридворовые проезды - выбоины на асфальтовом покрытии – 65,0 кв.м., тротуары – выбоины в бетоне.
4.2.	Зеленые насаждения	Деревья - 2 шт., кустарники	При визуальном осмотре видимых дефектов не обнаружено
4.3.	Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: Детская площадка	Требуется ремонт крыши домика, замена песка в песочнице. Отсутствие скамейки у гл. входа, отсутствие урн перед входами

Генеральный директор ООО УК «ЧЕПЕЦКАЯ»



А.А. Малышев

Представитель совета МКД



Н.Н. Пушкарев

Порядок представления Управляющей организацией собственникам и иным потребителям в МКД информации об исполнении Договора

1. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора, потребителям

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

- 1) путем размещения нижеприведенной информации на информационных стендах, расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей, в сети Интернет:
 - а) о дате заключения Договора, о дате начала управления МКД, об Управляющей организации в объеме информации, указанной в разделе 1 Приложения № 11 к Договору – в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора;
 - б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения – в течение 10 рабочих дней, срока начала действия такого перечня или его изменения;
 - в) о начале и планируемых сроках выполнения ремонтных работ – в срок, не позднее 3-х дней до начала выполнения каждого вида ремонтных работ;
 - д) о дате окончания выполнения каждого вида ремонтных работ – не позднее, чем за 3 рабочих дня до дня окончания выполнения соответствующих ремонтных работ;
 - ж) ежегодный отчет об исполнении Договора – в течение первого квартала текущего года за предыдущий год.
 - з) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 11 к Договору (в т.ч. его телефон, факс, адрес эл.почты, адрес сайта в сети Интернет, адрес приема потребителей), выполняемых ими функциях и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении Договора;
 - и) о целях обработки персональных данных, их перечень, а также о наименовании и адресе лица, осуществляющего обработку персональных данных по поручению Управляющей организации в соответствии с Приложением № 6 к Договору;

2) путем указания информации в платежном документе:

- а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- б) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере.

3) путем передачи информации лично потребителю с отметкой о получении или по согласованию с потребителем - путем направления в адрес потребителя почтового отправления:

- а) о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги, и выполненные работы по письменному или устному обращению потребителя в Управляющую организацию или к ее Представителю по расчетам с потребителями – непосредственно при обращении или в сроки, согласованные с потребителем. Выдача потребителям таких справок Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, признается исполнением Управляющей организацией её соответствующих обязанностей перед потребителями, исходящих из условий Договора и требований установленных Правительством Российской Федерации. При необходимости получения потребителем указанных в настоящем пункте справок непосредственно от Управляющей организации, Управляющая организация обязана выдать такому потребителю соответствующие документы при его обращении в Управляющую организацию;

2. Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий Договора собственникам, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации, на основании решения общего собрания собственников МКД.

2.1. Информирование об исполнении Управляющей организацией условий Договора производится путем предоставления уполномоченному собственникам МКД лицу:

- оригиналов соответствующих документов для ознакомления с ними по месту нахождения УО,
- предоставлением копий соответствующих документов, заверенных в установленном порядке.

2.2. Сроки предоставления запрашиваемой информации.

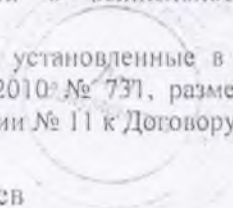
- 1) О перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, а также ин информации, запрашиваемой собственником в рамках осуществления контроля за исполнением Договора Управляющей организацией, в порядке, установленном Договором, - в течение 3 рабочих дней с даты обращения собственника в устной или в письменной форме в Управляющую организацию для получения такой информации;
- 2) о содержании технической документации на МКД и иной документации, связанной с управлением МКД, указанной в Приложении № 11 к Договору, в т.ч. в целях проверки её надлежащего ведения и актуализации по запросу в устной или письменной форме уполномоченного лица, осуществляющего контроль за деятельностью Управляющей организации – в течение 20 дней при обращении такого уполномоченного лица в Управляющую организацию.

3. Порядок представления Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирными домами

Информация о деятельности по управлению МКД в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, указанном в Приложении № 11 к Договору

Генеральный директор

А.А. Малышев



**Перечень уполномоченных лиц МКД
для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией
и их обязанности**

1. В соответствии с решением общего собрания собственников МКД (протокол №01-2018 от « 05 » марта 2018г.):

1.1. В МКД избран совет в составе:

- Кляпчук Артем Васильевич - собственник кв.105,
- Егорчева Светлана – представитель собственника кв. 201,
- Чиркова Надежда Николаевна - собственник кв. 304,
- Шиврина Наталья Владимировна - собственник кв.409,
- Арасланова Елена Витальевна - собственник кв.510,
- Желудков Дмитрий Александрович - собственник кв. 611,
- Пушкарёв Николай Николаевич – собственник кв.716,
- Гребенев Александр Аркадьевич – представитель собственника кв. 810,
- Милькина Светлана Александровна - собственник кв.909.

1.2. Для взаимодействия с Управляющей организацией по всем вопросам Договора соответствующими полномочиями наделен председатель совета Пушкарёв Николай Николаевич - собственник кв.716.

1.3. В случае отсутствия председателя совета, уполномоченными лицами выступают члены совета МКД, указанные в пункте 1.1.:

- Шиврина Наталья Владимировна - собственник кв.409,
- Арасланова Елена Витальевна - собственник кв.510.

2. Изменение информации об уполномоченных лицах, действия их полномочий доводятся до сведения Управляющей организации:

- председателем совета МКД,
- членом совета МКД письменным уведомлением с приложением копий подтверждающих документов (протокола общего собрания собственников о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего).

3. Срок действия полномочий лиц, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, равен сроку действия Договора, за исключением случаев принятия в период действия Договора общим собранием собственников решения о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего, а также случаев объективной невозможности исполнения уполномоченным лицом своих обязанностей.

Генеральный директор

А.А. Малышев

Председатель Совета МКД

Н.Н. Пушкарёв



Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных, являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан – собственников и нанимателей помещений, и связанные:

- с расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору, с подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- с приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- с ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей в принудительном (судебном) порядке.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями. Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении его согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации. Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа, для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации. В случае получения указанного обращения, Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных, для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства РФ и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека). С учетом требований Постановления Правительства РФ от 15.09.2008 № 687 "Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации".

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных потребителей «по достижению цели обработки информации» составляет 1 год, т.е. по истечении срока хранения этих данных, а именно в случае расторжения, или окончания срока действия Договора.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками решения о внесении платы за все коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц, прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате за услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

Генеральный директор
Председатель Совета МКД



А.А. Малышев
Н.Н. Пушкарев

Контроль собственников МКД за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Лицо, уполномоченное собственниками МКД (Приложение №5 к Договору), имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества МКД установленным законодательством РФ требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в МКД;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на МКД, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов.

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета МКД, согласно полномочиям, указанных в п. 2 настоящего Приложения, то на основании выданной собственниками помещений МКД доверенности, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в таком доме, а также по делам связанным с управлением МКД и предоставлением услуг.

Генеральный директор

А.А. Малышев

Председатель Совета МКД

Н.Н. Пушкарев



Отчет управляющей организации перед собственниками МКД

Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления МКД (далее - отчет) содержит информацию:

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о случаях нарушения периодичности и качества оказываемых услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

д) о рассмотрении поступивших от собственников обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

е) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

з) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников МКД договорам об использовании общего имущества (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

и) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

к) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

Генеральный директор

А.А. Малышев

Председатель Совета МКД

Н.Н. Пушкарев



Акт приемки услуг и (или) выполненных работ
по содержанию общего имущества в МКД
(ОБРАЗЕЦ)

г. Кирово – Чепецк
Кировской области

« ____ » _____ 201__ г.

Председатель совета, член совета МКД, являющийся представителем собственников МКД № 42 по улице Сосновой города Кирово – Чепецка, действующий на основании решения общего собрания собственников МКД от « 05 » марта 2018 года (протокол №01-2018), именуемый в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЧЕПЕЦКАЯ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Мальшова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

Управляющей организацией предъявлены к приемке следующие оказанные на основании Договора управления МКД № 23-42С-У от « 18 » апреля 2018 (далее – «Договор») услуги и (или) выполненные работы по содержанию общего имущества в МКД № 42, расположенном по адресу: г. Кирово – Чепецк, улица Сосновая.

Период выполнения работ, оказания услуг по содержанию общего имущества МКД:

начало « ____ » _____ 201__ г., окончание « ____ » _____ 201__ г.

Оказано услуг и (или) выполнено работ на сумму _____ (_____) рублей.

В процессе осмотра результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ недостатки:

_____ (выявлены либо не выявлены)

Выявленные недостатки (перечислить при их наличии): _____

Заключение:

На основании осмотра предъявленных управляющей организацией к приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД и ознакомления с документацией признать выполненные работы и оказанные услуги:

_____ (выполненными, выполненными с недостатками, не выполненными)

Указанные в акте недостатки (при их наличии) управляющей компании устранить до « ____ » _____ 201__ г. и предъявить выполненные работы и (или) (оказанные услуги) повторно.

Результат выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию общего имущества в МКД по Договору сдал

_____ (Ф.И.О.)

_____ (подпись)

Результат выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию общего имущества в МКД по Договору принял

_____ (Ф.И.О.)

_____ (подпись)

Генеральный директор

А.А. Малышев

Председатель Совета МКД

Н.Н. Пушкарев



Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

1. Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными и оформления актов приемки работ, услуг.

1.1. Услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными в случае отсутствия со стороны Собственников МКД актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг и выполнении работ установленных правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006.

1.2. Услуги или работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены соответствующие письменные предписания в рамках государственного и муниципального контроля деятельности по управлению МКД.

На основании данных предписаний Управляющая организация производит перерасчет за оказанные услуги.

1.3. Работы по текущему ремонту выполненные несвоевременно, некачественно, не в полном объеме, подлежат учету в объеме выполненных работ после их выполнения, в том числе, и в обеспечении их качества.

1.4. Приемка выполненных работ, оказанных услуг, осуществляется Управляющей организацией ежеквартально, с составлением актов приемки услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД, согласно Приложению № 9 к Договору.

В случае оформления актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерывов оказания услуг и выполнения работ, при условии своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг собственниками МКД, Управляющая организация производит перерасчет за некачественно оказанные услуги, выполненные работы, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

1.5. При оформлении акта выполненных работ или оказанных услуг с участием председателя совета, члена совета МКД (в случае их отсутствия - иного уполномоченного собственниками МКД лица), принимающего выполненные работы (оказанные услуги) при отсутствии согласия по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ (оказанных услуг) или причин их возникновения:

- а) Председатель совета, член совета МКД (в случае их отсутствия - иного уполномоченного собственниками МКД лица) вправе изложить в акте свои замечания с указанием услуг, работ, имеющих недостатки, а также указать сроки их исправления с последующим принятием работ, услуг и подписанием данного акта (к примеру, указать замечания устранены, работы приняты).
- б) По требованию любого лица, участвующего в составлении акта, может быть назначена независимая экспертиза, расходы на проведение которой в соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей» изначально несет исполнитель (УК).

2. Порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

2.1. Уменьшение (перерасчет) платы за содержание и ремонт жилого помещения производится:

- 1) При несвоевременном (нарушении срока) выполнении работ, оказания услуг.
- 2) При неполном, некачественном выполнении работ (оказании услуг), зафиксированном:
 - в заявках (жалобах) потребителей,
 - в актах выполненных работ, оказанных услуг,
 - в актах нарушения качества выполненных работ, оказанных услуг.

Уменьшение платы за содержание и ремонт жилого помещения производится в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. (пункты ... и 10 соответственно).

Размер платы (плата) уменьшается на основании актов проверки и оценки работ (оказанных услуг), оформленных в соответствии с разделом № 8 Договора.

Примечание:

Полное наименование постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.:

«Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Генеральный директор

А.А. Мальшев

Председатель Совета МКД

Н.Н. Пушкарев



Информация об Управляющей организации, ее представителях

1. Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЧЕПЕЦКАЯ»
2. Юридический и фактический (почтовый) адрес: 613043, РФ, Кировская область, г. Кирово – Чепецк, ул. Молодежная, д. 9.
3. Официальный сайт в сети Интернет, на котором ООО «УК «ЧЕПЕЦКАЯ» раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: : www.uk-4ereckaya.ru
6. Адрес электронной почты: uk-4ereckaya@mail.ru
7. Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 000164 от 03.12.2015г.
8. Режим работы Управляющей организации и телефоны:

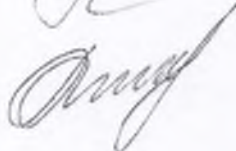
Генеральный директор МАЛЫШЕВ Александр Анатольевич	<u>Прием граждан:</u> понедельник - с 8-00 до 10-00 пятница - с 16-00 до 17-30	5-00-97 3-77-11
Юрист	<u>Режим работы:</u> Ежедневно - с 8-00 до 17-00	5-00-96
Бухгалтерия по расчетам с населением	<u>Режим работы:</u> Ежедневно - с 8-00 до 17-00	5-00-96
Аварийно-диспетчерская служба	Прием аварийных заявок по ремонту санитарно-технического и электротехнического оборудования, благоустройству и содержанию строительных конструкций. Ежедневно, круглосуточно	4-89-25 8-953-693-00-38 8-922-947-27-97 8-982-381-85-04 8-963-000-37-57 8-958-835-03-20
Паспортист БРОННИКОВА Ольга Валентиновна	Прием документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан, прием документов по обмену паспортов, выдачу справок, контроль по учету военнообязанных и призывников (УФМС – переулок Первомайский, дом 18)	4-25-25

Генеральный директор



А.А. Малышев

Председатель Совета МКД



Н.Н. Пушкарев



Порядок изменения Перечня работ, услуг

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Изменение Перечня работ (услуг) в случае необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством РФ Перечнем минимально-необходимых работ, услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД осуществляется по предложениям УО путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п.1 и 5 настоящего Приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3. Решение о включении в Перечень работ, услуг работ по капитальному ремонту МКД принимается общим собранием собственников с учетом предложений УО о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта МКД, на общем собрании собственников подлежит утверждению перечень соответствующих работ и перечень иных изменений в Договор, связанных с выполнением УО работ по капитальному ремонту МКД.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с председателем совета МКД допускается при установлении УО целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ.

5. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в пунктах 1, 2, 3 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор. Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с председателем совета МКД в случае, указанном в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора. Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится УО до сведения потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5.

6. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

7. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально-необходимых работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 1 и 3 настоящего Приложения, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы.

Генеральный директор

А.А. Мальшев

Председатель Совета МКД

Н.Н. Пушкарев



ПЕРЕЧЕНЬ
технической и иной документации на МКД №42 по ул. Сосновой г.Кирово-Чепецка

№ пп	Наименование документа
1	Технический паспорт на многоквартирный жилой дом
2	Справка КОГУП «БТИ» о размерах площадей многоквартирного дома.
3	План земельного участка
4	Паспорт готовности объекта жилищно-коммунального назначения к работе в зимних условиях, включая Акт гидравлических испытаний (опрессовки) систем теплоснабжения.
5	Акты общего (сезонного) осмотра многоквартирного дома.
6	План работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
7	Акты об осуществлении технологических присоединений
8	Акты о техническом состоянии вентиляционных и дымовых каналов
9.1	Отчеты (акты сдачи-приемки выполненных работ) по техническому обслуживанию ВДГО.
9.2	Акты об отказе в допуске в жилое (нежилое) помещение и (или) о невозможности проведения работ (оказания услуг) по ТО, ремонту и аварийно-диспетчерскому обеспечению ВДГО и ВКГО.
10	Отчет по техническому диагностированию ВДГО.
11	Протокол измерения сопротивления изоляции.
12	Паспорта и акты допуска в эксплуатацию ОДПУ коммунальных ресурсов.
13	Паспорт пассажирского лифта.
14	Поквартирные карточки Ф№17.
15	Поквартирные карточки Ф№17 (архив).
16	Карточки регистрации по форме №9.
17	Карточки регистрации по форме №9 (архив).
18	Протоколы (копии протоколов) общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
19	Копии решений собственников помещений.
20	Реестры собственников помещений многоквартирного дома.

Примечание: в состав документации могут включаться иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Генеральный директор ООО «УК «ЧЕПЕЦКАЯ»



А.А. Малышев

Председатель Совета МКД



Н.Н. Пушкарёв