

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
и оказания эксплуатационно-коммунальных услуг

г. Екатеринбург

«_____» _____ 20__ г.

ООО «Управляющая компания «Альтернатива» в лице директора Ивановой Галины Ильиничны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» («будущий собственник»), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

1.1. «Собственник» - физическое лицо, зарегистрировавшее право собственности на помещение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. В Договоре термин «Собственник» применяется к физическому лицу с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения, находящегося в многоквартирном доме (далее МКД), а именно кв. № _____ по адресу: **г. Екатеринбург, ул. Крестинского, д. 8**, на _____ этаже, общей площадью _____ кв.м.

1.2. «Будущий собственник» - физическое лицо, которое приобрело жилое помещение по договору купли-продажи, долевого участия, цессии. В данном договоре термин «Будущий собственник» применяется до оформления права собственности на жилое помещение.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник (будущий собственник) передает, а Управляющая компания в течение срока, установленного настоящим договором, принимает на себя функции по управлению общим имуществом МКД, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Крестинского, д. 8, в том числе обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее – имущество), обеспечивать предоставление Собственнику (будущему собственнику) коммунальных услуг, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров.

2.1.2. Представление интересов собственников (будущих собственников) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия собственниками соответствующего решения — по выбору способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома ул. Крестинского, д. 8 путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими ресурсоснабжающими и прочими организациями.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.6. Начисление, сбор и перерасчет платежей собственников (будущих собственников) за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги.

2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, фактов причинения вреда имуществу собственников (будущих собственников), участие в составлении соответствующих актов.

2.1.8. Подготовка предложений собственникам (будущим собственникам) по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение.

2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника (будущего собственника).

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников (будущих собственников).

2.1.15. Выдача собственникам (будущим собственникам) справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Реализация мероприятий по ресурсосбережению (обеспечение электроэнергией, теплом, водой).

2.1.18. Распоряжение общим имуществом на основании решения общего собрания собственников (будущих собственников) в установленном действующим законодательством порядке.

2.1.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление МКД:

2.1.19.1. уборка мест общего пользования (помещений общего пользования, придомовой территории);

2.1.19.2. вывоз твердых бытовых отходов;

2.1.20. Выполнение иных функций (обеспечение охраны, подключение и обслуживание домофонного оборудования и т.д.) в соответствии с решениями общих собраний собственников.

2.1.21. Составление перечня общего имущества.

2.2. В состав общего имущества в МКД входят:

2.2.1. помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2.2.2. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции; окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

2.2.3. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (включая системы отопления, водоснабжения, водоотведения), находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения;

2.2.4. земельный участок, на котором расположен МКД, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.2.5. иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты, расположенные на данном земельном участке, включая трансформаторные подстанции, электрощитовые, тепловые пункты, а также детские и спортивные площадки.

2.2.6. Управляющая компания оказывает услуги (выполняет работы) до границ разграничения с Собственником:

- границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности между Управляющей компанией и Собственником по электроснабжению установлена в этажном силовом щите на верхних винтовых зажимах автоматического выключателя, установленного перед квартирным прибором учета электроэнергии;

- граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности между Управляющей компанией и Собственником по отопительной системе устанавливается на первой отсекающей арматуре подающего и обратного трубопроводов, расположенных в тепловой нише общего коридора;

- граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности между Управляющей компанией и Собственником по холодному и горячему водоснабжению устанавливается на первой отсекающей арматуре вертикальных стояков, находящихся на балансе Управляющей компании;

- граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности между Управляющей компанией и Собственником по водоотведению устанавливается на точке врезки горизонтальной канализационной трубы Собственника в вертикальный стояк, находящийся на балансе Управляющей компании;

- граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по системе пожарной безопасности и автоматической системе пожарной сигнализации устанавливается по стене, граничащей с общим коридором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана организовать и обеспечить:

3.1.1. заключение от своего имени и за счет собственника (будущего собственника) договоров (является посредником) с организациями-поставщиками коммунальных услуг, а именно:

3.1.1.1. электроснабжение (включая электроэнергию, необходимую для освещения жилых помещений МКД, мест общего пользования (дворовое освещение, лестничные клетки, коридоры, холлы, тамбуры, подвалы, чердаки и т.п.), электроэнергию, потребляемую при работе лифтов, при использовании инструментов и механизмов для проведения работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту дома);

3.1.1.2. отопление;

3.1.1.3. горячее водоснабжение;

3.1.1.4. холодное водоснабжение;

3.1.1.5. водоотведение;

3.1.1.6. обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы).

3.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг (электроэнергия, тепловая энергия и теплоноситель, холодная вода, водоотведение), качество которых соответствует требованиям, закрепленным в нормативных актах, но не выше, чем качество энергоресурсов, поставленных ресурсоснабжающими компаниями в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Производить уменьшение (перерасчет) платы за коммунальные услуги при предоставлении ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Перерасчет платы производится на основании акта (индивидуальный перерасчет производится только на основании двухсторонне подписанного акта) в месяце, следующим за отчетным.

3.1.4. Информировать собственника (будущего собственника) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, а также об аварийных ситуациях.

3.1.5. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, включая общие коммуникации, технические устройства, технические помещения МКД, обслуживающие более одного помещения, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

3.1.6. Осуществлять содержание и уборку мест общего пользования.

3.1.7. Проводить профилактические осмотры общего, имущества, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений. Составлять план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Выполнять все необходимые работы для поддержания общего имущества в работоспособном состоянии.

3.1.8. Устранять последствия аварий в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и, в установленных законодательством пределах распоряжения, собственников (будущих собственников) помещений общим имуществом МКД.

3.1.10. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества в пределах накопленных средств, перечисленных собственниками помещений МКД на капитальный ремонт, в случае утверждения способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Крестинского, д. 8 на специальный счет, в объеме и в сроки, определенные решением общего собрания собственников.

3.1.11. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение собственника (будущего собственника), не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке собственника (будущего собственника).

3.1.12. Принимать от собственника (будущего собственника) по телефону диспетчера: +7(908)639-10-24, 312-34-54 заявки об авариях на общедомовых коммуникациях отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, противопожарной защиты, требующих немедленной локализации и устранения.

Принимать от собственника (будущего собственника) остальные заявки об устранении неисправностей на общем имуществе по телефону 8(343) 286-75-48 и обеспечить их выполнение в кратчайшие сроки.

3.1.13. Обеспечить разъяснения о пунктах оформления льгот на оплату жилищно-коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Определять места для размещения объявлений и информации в целях настоящего договора.

3.1.15. Обеспечить начисление, сбор и распределение платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт.

3.1.16. Помогать собственникам МКД в организации проведения общих собраний собственников (будущих собственников), вести и хранить документацию, связанную с проведением общих собраний, в том числе извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять соответствующие документы по требованию собственника (будущего собственника).

3.1.17. Выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.2. Выполнять работы самостоятельно и/или с привлечением подрядчиков; при этом всю ответственность перед собственником (будущим собственником) несет управляющая компания.

3.2.3. Выдавать собственнику (будущему собственнику) письменное и/или устное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам.

3.2.4. Взыскивать в судебном порядке с собственника (будущего собственника) задолженность по оплате жилого помещения и /или коммунальных услуг.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственнику (будущему собственнику) в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников, в том числе передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.

3.2.7. После предупреждения собственника (будущего собственника), но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае неоднократного (более двух раз) отказа собственника (будущего собственника) в допуске произвести расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Требовать допуска в помещения собственника (будущего собственника) для проведения проф. осмотров и необходимых работ в заранее согласованное время; в аварийных случаях – в любое время. В случае невыполнения данного требования, Управляющая компания возложит всю имущественную ответственность на собственника (будущего собственника), препятствующего в допуске в помещения.

3.2.9. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора.

3.3. Собственник (будущий собственник) обязан:

3.3.1. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил проживания, пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома жилого комплекса «Новая Ботаника» (при их утверждении общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме), иных, установленных законодательством требований, выполнять перепланировки и переустройства жилого помещения только в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.3.2. Нести бремя содержания помещения и общего имущества МКД пропорционально доле в праве общей собственности.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, рационально использовать коммунальные услуги. Обеспечить сохранность помещения.

3.3.4. Не занимать и не загромождать места общего пользования. Установка дополнительных дверей, перегородок в местах общего пользования возможна только после согласования с Управляющей компанией и на основании решения собрания собственников МКД. При отсутствии решения собрания собственников и/или согласования с УК, Управляющая компания оставляет за собой право демонтажа самовольных конструкций с отнесением стоимости работ на Собственников (будущих собственников).

3.3.5. Обеспечить доступ работникам Управляющей компании в соответствии с п.п. 3.2.7 и 3.2.8 Договора.

3.3.6. Обеспечить незамедлительное уведомление Управляющей компании об авариях или угрозе совершения аварии по телефону УК: 8(343) 286-75-48, диспетчер: +7(908)639-10-24, 312-34-54

3.3.7. Участвовать в общих собраниях собственников МКД. Выполнять решения общего собрания собственников МКД.

3.3.8. Своевременно и в полном объеме оплачивать расчётно-платёжные документы (счета, квитанции), поступившие от Управляющей компании.

3.3.9. В течение пяти дней сообщать в Управляющую компанию об изменении численного состава проживающих в жилом помещении.

3.3.10. При заключении настоящего договора предоставить копии документов на помещение в МКД (договор купли-продажи, акт приема-передачи, свидетельство о праве собственности на помещение, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области).

3.3.11. Поручить посредством подписания настоящего договора Управляющей компании от своего имени и за счет собственника (будущего собственника) заключать договоры на поставку энергоресурсов, а также договоров подряда на содержание и ремонт общего имущества МКД и придомовой территории, вывоз твердых бытовых отходов.

3.3.12. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещений электрических сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с Управляющей компанией. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению.

3.3.13. Не оставлять в режиме ожидания бытовые машины и приборы при отсутствии проживающих в помещении. При отсутствии жильцов в помещении более трех дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы. Сообщать в Управляющую компанию координаты лиц, имеющих право доступа в помещение при возникновении аварийной ситуации.

3.3.14. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно в срок с 20 по 25 число включительно в письменном виде передать в Управляющую компанию показания приборов учета (на бланках через почтовые ящики Управляющей компании, с использованием мобильного приложения «Умное ЖКХ», либо через личный кабинет жителя на сайте lk.alternativa-ekb.ru).

В случае непредоставления показаний приборов учета в течение 3 месяцев подряд Управляющая компания вправе направить собственнику (будущему собственнику) требование о предоставлении доступа в жилое помещение с целью снятия показаний приборов учета с указанием даты и времени проверки не позднее чем за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты проверки. Собственник (будущий собственник) обязан предоставить Управляющей компании доступ в жилое помещение к указанным дате и времени, либо не позднее чем за 2 дня до предполагаемой даты проверки уведомить Управляющую компанию о невозможности предоставить доступ в жилое помещение и предложить другую дату проверки¹.

При непредоставлении доступа в жилое помещение для проведения проверки показаний приборов учета Управляющая компания составляет акт об отказе в допуске и вправе производить начисление платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления таких услуг с учетом повышающих коэффициентов, установленных действующим законодательством РФ.

3.3.15. Будущий собственник (пользователь) помещения не вправе до момента государственной регистрации за собой (и/или членами своей семьи) права собственности на помещение осуществлять его перепланировку, реконструкцию, иное переоборудование помещения, инженерных систем (отопления, водоснабжения, водоотведения, канализации и др.).

3.3.16. В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан известить Управляющую компанию о смене и оплатить потребленные коммунальные услуги и внести плату за содержание и иные услуги до момента регистрации перехода права собственности.

3.3.17. Не устанавливать без согласования с Управляющей компанией блоки кондиционеров на фасаде здания.

3.3.18. Не устанавливать без согласований с Управляющей компанией дополнительных дверей на лестничных и межэтажных площадках. Установка дополнительных дверей возможно только по согласованию всех собственников данного этажа. За несанкционированную установку дополнительных дверей на лестничных и межэтажных площадках собственники несут ответственность самостоятельно. Управляющая компания не осуществляет уборку лестничных площадок при установке дополнительных дверей и отсутствии доступа (Собственники обязаны передать в Управляющую компанию ключи от дополнительных дверей), при этом размер оплаты на услуги не меняется.

3.4. Собственник (будущий собственник) имеет право:

¹ предложенная собственником (будущим собственником) дата проверки не может быть ранее 2 дней с даты поступления сообщения в Управляющую компанию, и позднее 3 дней с даты, указанной в уведомлении Управляющей компании о проведении проверки

3.4.1. Самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями настоящего договора, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии в соответствии с «правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».

3.4.2. Подавать заявки Управляющей компании об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе собственника (будущего собственника), по предварительной заявке, по прейскуранту Управляющей компании.

3.4.3. Требовать в установленном порядке снижения платы за коммунальные услуги в связи с их ненадлежащим предоставлением в соответствии с 3.1.3. Договора.

3.4.4. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Обязанность по внесению платежей по настоящему договору возникает с момента получения помещения по акту приема-передачи, но не ранее получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В состав платежей по договору включается:

4.2.1. плата за содержание жилого помещения (в т. ч. плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД);

4.2.2. плату за коммунальные услуги (электроэнергия, отопление, горячее, холодное водоснабжение, водоотведение);

4.2.3. плата за капитальный ремонт;

4.2.4. иные платежи (консьерж, охрана, обслуживание домофонного оборудования и т.п.).

Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в платежном документе.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ставка за содержание жилья) впервые определяется Управляющей компанией, утверждается решением общего собрания собственников (будущих собственников) в размере не менее установленного законодательством РФ (ОМСУ) и обеспечивающим безопасное и безаварийное содержание общего имущества. До момента утверждения размера платы общим собранием собственников применяется размер платы, согласованный сторонами в настоящем договоре, утверждённый Постановлением Администрации г. Екатеринбурга. В дальнейшем, при изменении ставки за содержание жилья Постановлением Главы Администрации города Екатеринбурга, тариф за содержание подлежит изменению без внесения изменений в настоящий договор и не требует утверждения общим собранием собственников.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном действующим законодательством РФ — исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, с учетом численности зарегистрированных и/или проживающих в помещении лиц, в соответствии с тарифами и нормативами потребления, установленными Региональной энергетической комиссией Свердловской области и/или уполномоченным органом местного самоуправления.

4.4.1. В случае изменения тарифов, указанных в п. 4.4 договора, Управляющая компания в одностороннем порядке вносит изменения в расчётно-платёжный документ и производит перерасчет с момента изменения тарифа. Изменения тарифов не влечет внесение изменений в Договор. Управляющая компания обязуется информировать Собственника в письменной форме об изменении размера платы за коммунальные услуги (путем размещения информации в квитанции, на информационных стендах, а также на сайте Управляющей компании) до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.5. Оплата по договору производится в соответствии с ч.1 ст. 155 ЖК РФ ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании расчётно-платёжного документа Управляющей компании, согласно п.1.ч.2 ст. 155 ЖК РФ.

4.6. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.7. При несвоевременной оплате Управляющая компания вправе начислить пени за просрочку платежа в размере, установленном действующим законодательством РФ.

4.8. Перерасчет платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Перерасчет платы за содержание и техническое обслуживание производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. Перерасчет платы, связанный с отсутствием

граждан, за иные услуги, в том числе капитальный ремонт, охрана, домофон, консьерж не производится.

4.9. Тарифы на коммунальные услуги (электроэнергия, теплоэнергия, холодная вода, ГВС: теплоноситель (подача), тепловая энергия (нагрев), прием и сброс сточных вод), обращение с ТКО утверждаются РЭК Свердловской области.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей компании:

5.1.1. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в порядке и в размере, установленном действующим законодательством РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора, границей эксплуатационной ответственности.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности:

5.2.1. за непредставление услуг и невыполнение сроков исполнения работ по причине стихийных бедствий, войн и крупных аварий у поставщиков энергии, действий органов власти и управления, других обстоятельств непреодолимой силы, действия (бездействия) второй стороны, которые препятствовали выполнению обязательств и не могли быть предусмотрены и/или предотвращены Управляющей компанией.

5.3. Ответственность собственника (будущего собственника):

5.3.1. Собственник (будущий собственник) несет ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, правил пользования помещением, Правил проживания, пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома жилого комплекса «Новая Ботаника» (при их утверждении общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме) в порядке и в размере, установленном действующим законодательством РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора, границей эксплуатационной ответственности.

5.3.2. Собственник (будущий собственник) несет ответственность за самовольное переустройство и/или перепланировку, за подключение дополнительных электроприборов, угрожающих пожарной безопасности МКД, электрических сетей и оборудования к внутридомовым сетям без письменного согласования с Управляющей компанией.

5.3.3. Дееспособные члены семьи собственника (будущего собственника), проживающие в принадлежащем ему помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением.

5.3.4. Ответственность, не оговоренная настоящим договором, наступает в порядке и в размере, установленном действующим законодательством РФ.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с момента включения в реестр лицензий Свердловской области сведений об управлении МКД ООО «Управляющая компания «Альтернатива».

6.2. Договор заключен сроком на один год с последующей его пролонгацией.

6.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении действия договора не менее чем за тридцать дней до окончания года, настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на следующий год. Количество периодов продления Договора не ограничено.

6.4. Договор может быть изменен, дополнен по предложению одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.5. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения денежных обязательств.

6.6. Споры, связанные с исполнением настоящего договора, разрешаются в Чкаловском районном суде г. Екатеринбурга.

6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ.

7.1 Стороны допускают заключение настоящего Договора, дополнительных соглашений, приложений, изменений и дополнений к нему, а также иную переписку между сторонами путем обмена сканированными копиями подписанных и скрепленных печатями (при наличии) экземпляров соответствующих документов по адресам электронной почты, указанных в Разделе 9 настоящего Договора, признавая, тем самым, юридическую силу таких документов. Сканированная копия документа, направленная другой Стороне по адресу электронной почты, считается полученной по истечении 2 (Двух) календарных дней с момента отправки.

Переписка по электронной почте имеет силу простой электронной подписи и равнозначна бумажным документам с личными подписями уполномоченных лиц Сторон. Стороны признают

юридическую силу направленных по электронной почте сканированных копий документов до момента получения подлинника соответствующего документа.

7.2 В целях настоящего договора стороны пришли к соглашению о применении следующих способов направления уведомлений и юридически значимых сообщений, как предусмотренных настоящим договором, так и необходимых в целях исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору:

- почтовое отправление;
- sms-сообщение;
- с использованием мобильного приложения «Умное ЖКХ» (включая push-уведомления) и личного кабинета жителя на сайте www.lk.alternativa-ekb.ru;
- электронное сообщение на адрес электронной почты;

7.3 Почтовое отправление, в т. ч. направленное курьером, считается доставленным адресату по почтовому адресу, указанному в Разделе 9, даже если оно не было вручено или адресат не ознакомился с ним, по обстоятельствам, зависящим от адресата.

Sms-сообщение считается надлежащим уведомлением, если оно направлено на номер телефона собственника (будущего собственника), указанный в Разделе 9 Договора.

Размещение информации, а также уведомление и направление юридически значимых сообщений с использованием мобильного приложения «Умное ЖКХ» (включая push-уведомления) и личного кабинета жителя на сайте www.lk.alternativa-ekb.ru допускается в случае регистрации собственника (будущего собственника) в мобильном приложении «Умное ЖКХ» (личном кабинете жителя).

Электронное сообщение считается надлежащим уведомлением, если оно направлено на адрес электронной почты, указанный в Разделе 9.

7.4 Стороны обязуются сохранять конфиденциальность доступов к электронной почте, сервису «Умное ЖКХ» (включая мобильное приложение и личного кабинета жителя на сайте www.lk.alternativa-ekb.ru) и не передавать их третьим лицам.

7.5 Стороны подтверждают достоверность и актуальность реквизитов, приведенных в Разделе 9 настоящего Договора. Собственник (будущий собственник) обязуется уведомить Управляющую компанию об изменении почтового адреса и адреса электронной почты, а также изменении номера мобильного телефона. Отсутствие такого уведомления лишает Собственника (будущего собственника) права ссылаться на неполучение уведомления (юридически значимого сообщения).

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

8.1. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества (в двух частях).

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания: ООО «Управляющая компания «Альтернатива»

Адрес: 620130, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, д. 107Б, оф. 4

Сайт: www.alternativa-ekb.ru; e-mail: ukdashaus@gmail.com, тел. 8(343) 286-75-48

ИНН/КПП 6658352612/667901001, ОГРН 1096658016487

р/сч. 40702810195450017155,

к/сч. 30101810465777100812,

Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие», БИК 047162812

**Собственник(будущий
собственник):** _____

паспорт

адрес

телефон: _____

e-mail: _____

Директор
ООО «УК «Альтернатива»

_____ **Г.И. Иванова**
М. П.

Собственник (будущий собственник)

_____ / _____
(подпись) / *(расшифровка)*

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
и оказания эксплуатационно-коммунальных услуг
от «___» _____ 20__ г.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту

1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества.

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание
2. Содержание общего имущества
 - 2.1. Проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
 - 2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту, по итогам технических осмотров общего имущества.
 - 2.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
 - 2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
 - 2.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
 - 2.6. Уборка холлов и лифтов.
 - 2.7. Уборка, чистка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
 - 2.8. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
 3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и приборов учета
 - 3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
 - 3.2. На оборудовании, относящемся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
 - 3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
 - 3.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, квартирных контрольно-измерительных приборов.
 - 3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
 - 3.6. Ведение учета показаний общедомовых коммерческих счетчиков учета.
 - 3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
 - 3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
 - 3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 3.10. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.
 - 3.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение проф. работ.
 - 3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.
 - 3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
 - 3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
 - 3.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
 - 3.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.
 4. Содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборных площадок.
 5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение
 - 5.1. Уборка придомовой территории в летний период:
 - подметание территории, уборка мусора, листьев, песка;
 - уход за газонами, полив территории;
 - прочистка решеток ливневой канализации.
 - 5.2. Уборка придомовой территории в зимний период:
 - ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежавшего снега к местам складирования;

- укладка свежеснегавывающего снега в кучи и валы, обработка тротуаров антигололедными реагентами, удаление снега и наледи вручную.

2. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества

1. Фундаменты
 - 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
 - 1.2. Восстановление входов в подвалы.
2. Стены и фасады
 - 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
 - 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
3. Крыши
 - 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
 - 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
 - 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
 - 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
 - 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
4. Оконные и дверные заполнения
 - 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
 - 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей
 - 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
 - 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
 - 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации
 - 6.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
 - 6.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
 - 6.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
 - 6.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.
7. Система электроснабжения
 - 7.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
 - 7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
 - 7.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

**Директор
ООО «УК «Альтернатива»**

Собственник (будущий собственник)

_____ **Г.И. Иванова**
М. П.

_____/_____
(подпись) / (расшифровка)