

Договор № 5
управления многоквартирным домом по адресу
пос. Балезино, ул. Свердлова, дом №5

пос. Балезино

"28" июня 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК БАЛТРАСТ» ОГРН № 1141837000766, ИНН 1837013110, именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", в лице председателя Ельцова Александра Викентиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома (Приложение № 1) по адресу п. Балезино, улица Свердлова, дом № 5 (далее – Собственники) в лице председателя Совета МКД Прокашевой Любовь Владимировны, действующей на основании протокол от 16.09.2014. общего собрания собственников МКД и их доверенностей с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД), расположенного по адресу: УР, пос. Балезино, ул. Свердлова, дом № 5. Дом является 4этажным, и имеет 24 квартир(ы), жилой площадью 1438,86 кв.м.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и определены решением общего собрания Собственников помещений в МКД от «28» июня 2015г. (протокол от 28.06.2015 г.)

1.3. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора как через председателя Совета МКД, членов Совета МКД, так и лично

1.4.. Члены семей Собственников, а так же иные лица, пользующееся жилым помещением и общим имуществом МКД на основании соглашения с Собственником имеют право пользования данным жилым помещением наравне с Собственником и обязаны использовать его, а также общее имущество МКД по назначению и обеспечивать его сохранность.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (далее – РФ), Жилищным кодексом РФ, законом РФ «О защите прав потребителей», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, и иными нормативными правовыми актами РФ и УР.

1.6. МКД может управляться только одной управляющей организацией.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Состав общего имущества МКД и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложение N 2.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах холодного водоснабжения - первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков; газоснабжения – выходная плоскость первой отсекающей арматуры в квартире (вентиль, кран и т.п.); на системе канализации - плоскость раструба тройника на центральном

стояке канализации в квартире; по электрооборудованию – входные клеммы индивидуальных приборов учета; по строительным конструкциям – наружная плоскость стен, оконные, балконные и дверные заполнения.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению МКД начиная с **"01" июля 2015** г. и осуществлять управление общим имуществом МКД за плату в соответствии с условиями настоящего Договора и с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2.. Обеспечить функционирование всех инженерных систем и оборудования МКД (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, водоотведения, дымоудаления, внутридомовых электрических сетей), обеспечить их надлежащее санитарное и техническое состояние.

3.1.3. Обеспечить проведение технических осмотров МКД (не менее одного раза в год). Результаты осмотра общего имущества оформлять актом осмотра, который является основанием для принятия Собственниками или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

3.1.4..Оказывать Собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с планами, перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору..

3.1.5. В случае привлечения Управляющей организацией подрядчиков для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, предусматривать в договорах подряда условия гарантии качества на выполненные работы;

3.1.6. Довести до сведения Собственников «Стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома»

3.1.7. Предоставлять Собственникам при выполнении Договора сметы расходов на проведение каждого вида работ, документы, подтверждающие расценки на их выполнение и расчет величины оплаты работы каждым Собственником.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать от Собственников заявки по телефонам **5-09-59, 5-20-89** и **8 965 846 53 42**, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные Приложением № 5 к настоящему Договору.

3.1.9. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению (ям) Собственников

3.1.10. Обеспечить ведение учета (журнала) выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту МКД.

3.1.11. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД (лицевой счёт). Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам письменный отчёт о выполнении Договора управления за предыдущий год, который должен содержать следующие сведения: сумма средств, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных работ и услуг, стоимость исполненных работ и услуг, остаток текущих средств на конец отчетного года (Приложение № 6). Указанный отчет представлять так же за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора;

3.1.12. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД (имеющуюся в наличии в момент заключения договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора (Приложение № 7). Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников помещений в МКД.

3.1.13. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной Управляющей организации или одному из собственников, указанному в решении Общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.14. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным

3.1.15. При отсутствии задолженности перед Управляющей организацией по требованию Собственников выдавать им справки, выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. По требованию Собственников производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, а так же выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором

3.1.17. В случае привлечения третьих лиц для ведения регистрационного учета проживающих в МКД граждан, ведения базы данных лицевых счетов Собственников, внесения изменений в лицевые счета, начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.18. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников.

3.1.19. Не позднее 3-х дней до проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним порядок и время доступа в помещение

3.1.20. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников (далее – обращения), вести регистрацию обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.21. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

3.2.2. Выполнять работы, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, за счёт средств Собственников, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в МКД, а так же устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а так же, если это связано с выполнением

предписаний контролирующих организаций (Ростехнадзор, ГОиЧС, Роспотребнадзор, Государственной жилищной инспекции), в тех случаях, если соответствующее предписание не явилось следствием ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

При этом Управляющая организация обязана составить Акт с указанием оснований возникновения причин таких предписаний, о чем обязана проинформировать Собственников помещений.

3.2.3. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников (подвал) для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование подвала может осуществляться Управляющей организацией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с ней.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества Собственников на основании перечня работ и услуг по управлению МКД содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников.

3.2.6. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.7. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в МКД и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за управление содержанием и ремонт общего имущества МКД.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и за содержание общего имущества (до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем).

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 3 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

в) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе по ремонту помещений Собственников, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды)

д) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00).

3.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие Собственникам помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и

иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время суток.

3.3.6. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.7. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в МКД.

3.3.8. Немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством РФ «О техническом регулировании», уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно Федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти, субъектов РФ, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности.

3.3.9. По требованию Управляющей организации предоставить копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

3.3.10. Оповещать Управляющую организацию не менее, чем за пять суток о проведении всех собраний, обеспечивать представителям Управляющей организацией возможность участия в собраниях.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом МКД. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов с соответствующим письменным поручением Собственников.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической и финансовой документацией на МКД.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Получать от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляется в соответствии со ст.31 ЖК РФ.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора (комплекса услуг по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение, которые обязаны оплатить Собственники в МКД Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества МКД,
- б) текущий ремонт общего имущества МКД
- в) возмездное пользование общим имуществом в МКД
- г) иные цели, определённые общим собранием Собственников помещений в МКД.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД, указанных в приложениях к настоящему Договору.

4.4. Перечень и стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД, указанных в приложениях к настоящему Договору, устанавливается ежегодно на общем собрании Собственников помещений в МКД с учетом предложений Управляющей организации.

4.5. Управляющая организация за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора вносит предложения по изменению перечней, указанных в приложениях к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Указанная смета является основанием, для принятия общим собранием Собственников помещений в МКД решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД.

4.6. Платёжный документ, выставляемый Управляющей организацией должен соответствовать примерной форме платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, утверждённой приказом Министерства регионального развития РФ от 19 сентября 2011 г. N 454

4.7. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

4.8. Собственник вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.9. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, вносятся Собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственникам помещений в порядке, установленном «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по требованию Собственников либо Управляющей организации составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственниками своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственников, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. В случае неприбытия представителей Управляющей организации и (или) подрядной организаций акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт отсутствия представителей Управляющей и подрядной организаций.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) лиц, пользующихся его помещением в этом МКД, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками, председателем Совета МКД и членами Совета МКД, в соответствии с их полномочиями путем:

- а) способов, указанных в п. 3.4.2. данного Договора;
- б) получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- в) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- г) составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;
- д) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- е) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству РФ.

7.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11.Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в МКД, с «01» июля 2015 года. при подписании его председателем Совета МКД, имеющим на руках доверенности более 50% голосов от общего числа голосов Собственников помещений в МКД.

11.2. Договор заключен на 2 года.

11.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего Договора. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

11.4. Собственники на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

11.5. Договор может быть расторгнут: по соглашению сторон; в соответствии со статьей 451 ГК РФ в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора; по решению суда.

11.6. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных ею в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственников по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками указанных расходов;

11.7. За 30 дней до прекращения договора управления МКД Управляющая организация обязана передать техническую документацию, которая имеется на МКД и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации, а в случае непосредственного управления председателю Совета МКД.

11.8. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества Собственников помещений в МКД, в том числе с участием представителей вновь выбранной Управляющей организации. Указанный акт составляется по форме согласно приложению № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления МКД, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75.

11.9. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, за исключением приложений, которые ежегодно утверждаются общим собранием Собственников.

11.10. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

11.11. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

11.12. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 9 страницах и содержит семь приложений на 15 страницах:

- № 1. Реестр Собственников жилых помещений
- № 2. Состав и состояние общего имущества МКД;
- № 3. Перечень услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества МКД;
- № 4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД;
- № 5. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества МКД;
- № 6. Форма отчёта Управляющей организации;
- № 7. Перечень технической документации на МКД и иных связанных с его управлением документов

11. Реквизиты сторон

Собственники:

Председатель Совета МКД

Прокашева Л.В.

Управляющая организация:

ООО «УК БАЛТРАСТ»
427552, п. Балезино, ул. Свободы, д. 44
4070381028000000025 в ГРКЦ НБ УР, АКБ
«Ижкомбанк» ИНН 1837004130, к/с
30101810900000000871, БИК 049401871,
КПП 183701001, ОГРН 1141837000766

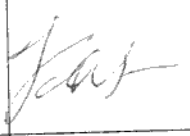
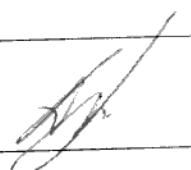


Директор

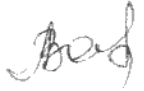
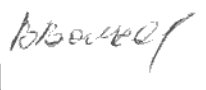
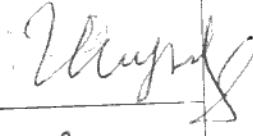
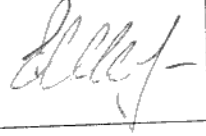
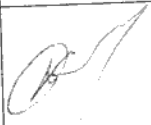
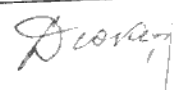
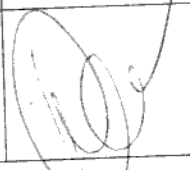
Печать Управляющей организации

А.В. Ельцов

Реестр собственников помещений
многоквартирного дома № 5 по улице Свердлова, п Балезино

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	№ кв.	Доля собств. кв. м.	Реквизиты документа на собственность	Доверен. на управлен ие	Подпись собствен ников
1	Алексеева Зоя Порфирьевна	1	1 - 40,3	Св. о гос рег права 18АА № 431179	От 01.01.2015	
2	Веретенникова Нина Митрофановна	2	¼-63,7	Св. о гос рег права от 12.05.2009. 18АА № 821447	От 01.01.2015	
3	Веретенников Алексей Владимирович	2	¼ -63,7	Св. о гос рег права от 12.05.2009. 18АА № 821448	От 01.01.2015	
4	Касимов Равиль Касимович	3	¼ -76,3	Св. на право собственности 18 АА № 863804 от 15.09.2009	От 01.01.2015	
5	Касимова Людмила Арсентьевна	3	¼ -76,3	Св. на право собственности 18 АА № 863805 от 15.09.2009	От 01.01.2015	
6	Касимов Руслан Равильевич	3	¼ -76,3	Св. на право собственности 18 АА № 863807 от 15.09.2009	От 01.01.2015	
7	Касимова Мария Равильевна	3	¼ -76,3	Св. на право собственности 18 АА № 863806 от 15.09.2009	От 01.01.2015	
8	Веселков Анатолий Сергеевич	4	1 - 40,0	Св. на право собственности № 0012008640 от 01.04.2008	От 01.01.2015	
9	Волков Андрей Витальевич	5	1 - 63,3	Св. на право собственности № 082747	От 01.01.2015	

				от 13.09.2005		
10	Седляр Лидия Аркадьевна	6	$\frac{1}{4}$ - 77,4	Св. на право собственности 18 АА № 493423 от 06.02.2004	От 01.01.2015	<i>Седляр</i>
11	Седляр Сергей Леонидович	6	$\frac{1}{4}$ - 77,4	Св. на право собственности 18 АА № 493424 от 06.02.2004	От 01.01.2015	<i>С.С.</i>
12	Седляр Максим Сергеевич	6	$\frac{1}{4}$ -77,4	Св. на право собственности 18 АА № 493425 от 06.02.2004	От 01.01.2015	<i>С.С.</i>
13	Седляр Дарья Сергеевна	6	$\frac{1}{4}$ - 77,4	Св. на право собственности 18 АА № 493426 от 06.02.2004	От 01.01.2015	<i>Седляр</i>
14	Коротаев Георгий Васильевич	7	$\frac{1}{2}$ - 39,9	Договор № 1333 от 14.05. 1999	От 01.01.2015	
15	Коротаева Маргарита Андреевна	7	$\frac{1}{2}$ - 39,9	Договор № 1333 от 14.05.1999	От 01.01.2015	
16	Варзегова Надежда Ивановна	8	1 - 62,6	Св. на право собственности 18 АБ № 537294 от 14.08.2012	От 01.01.2015	<i>Варзегова</i>
17	Волков Михаил Вячеславович	9	$\frac{1}{2}$ - 76,0	Св. на право собственности 18 АА № 157337 от 24.01.2006	От 01.01.2015	<i>Волков</i>
18	Волкова Людмила Валериановна	9	$\frac{1}{2}$ - 76,0	Св. на право собственности 18 АА № 157338 от 24.01.2006	От 01.01.2015	<i>Волкова</i>
19	Семенов Дмитрий Анатолевич	10	1 -40,0	Св. на право собственности 18 АА № 570835 от 25.12.2007	От 01.01.2015	<i>Семенов</i>
20	Прокашева Любовь Владимировна	11	$\frac{1}{2}$ - 63,8	Св. на право собственности 18 АА № 358343 от 31.12.2002		<i>Прокашева</i>
21	Прокашев Валентин Федорович	11	$\frac{1}{2}$ -63,8	Св. на право собственности 18 АА № 358342 от 31.12.2002	От 01.01.2015	<i>Прокашев</i>

22	Кутявина Галина Васильевна	12	1- 76,9	Св. на право собственности 18 АБ № 679029 от 14.02.2013	От 01.01.2015	
23	Каспранова Расима Рифхатовна	13	1 – 76,1	Св. на право собственности 18 АА № 739211 от 29.05.2009	От 01.01.2015	
24	Вахрушева Фаина Алексеевна	14	½ -61,1	Св. на право собственности 18 АА № 565848 от 31.12.2004	От 01.01.2015	
25	Вахрушев Владимир Степанович	14	½ -61,1	Св. на право собственности 18 АА № 565847 от 11.10.2004	От 01.01.2015	
26	Волков Вячеслав Алексеевич	15	1 – 40,1	Договор № 1176 от 28.08.1998	От 01.01.2015	
27	Широкова Нина Ивановна	16	¼ -76,9	Св. на право собственности 18 АА № 610090 от 16.12.2004	От 01.01.2015	
28	Широков Евгений Александрович	16	¼ -76,9	Св. на право собственности 18 АА № 610092 от 16.12.2004	От 01.01.2015	
29	Лекомцева Анна Владимировна	17	½ - 62,3	Св. на право собственности 18 АА № 739976 от 29.07.2009	От 01.01.2015	
30	Лекомцев Алексей Борисович	17	½ - 62,3	Св. на право собственности 18 АА № 739977 от 29.07.2009	От 01.05.2015	
31	МО «Балезинское»	18	40,3			
32	Дюкин Хасан Садбанович	19	1/3 – 77,1	Св. на право собственности 18 АА № 157849 от 29.03.2006	От 01.01.2015	
33	Дюкина Мадина Мухамедовна	19	1/3 – 77,1	Св. на право собственности 18 АА № 157850 от 29.03.2006	От 01.01.2015	
34	Дюкин Ильнур Хасанович	19	1/3 – 77,1	Св. на право собственности 18 АА № 157851 от 29.03.2006	От 01.01.2015	

35	Лекомцев Петр Дмитриевич	20	63,3		От 01.01.2015	
36	Мерешкина Надежда Анатольевна	21	1- 39,3	Св. на право собственности 18 АБ № 082532 от 09.08.2005	От 01.01.2015	<i>Илья</i>
37	Главатских Андрей Викторович	22	1 – 77,9	Св. на право собственности 18 АБ № 120597 от 02.09.2010	От 01.01.2015	<i>[Signature]</i>
37	Аникеева Ольга Владимировна	23	1/ 63,4	Св. на право собственности 18 АБ № 445279 от 12.03.2012	От 01.01.2015	<i>[Signature]</i>
39	ООО Балезинский леспромхоз сервис	24	39,6			

Собственники:
 Председатель Совета МКД
 (подпись)
 (Прокашева Л.В.)

Управляющая организация:

Директор (подпись)
 (А.В. Ельцов)
 печать Управляющей организации



Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме (МКД)

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	Количественные и качественные характеристики
а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения (далее - помещения общего пользования), в том числе: - межквартирные лестничные площадки (пол цементный), - лестничные марши (железобетонные), - чердак, - лестницы на чердак (металлические) - технический подвал, где имеются инженерные коммуникации,	8 состояние удовлетворит 32 состояние удовлетворит. 1 состояние удовлетворительное 1 состояние удовлетворительное 1 удовлетворительное
б) - крыша мягкая кровля - козырьки над входами в подъезды плиты железобетонные	1, необходима реконструкция крыши 2 необходимо установить металлические опоры.
в) ограждающие несущие конструкции МКД: - фундамент; - несущие стены (кирпичные), - плиты перекрытий (железобетонные); - лоджии (железобетонные);	состояние удовлетворительное состояние удовлетворительное состояние удовлетворительное 24 состояние удовлетворит.
г) ограждающие ненесущие конструкции МКД: - окна в подъездах - двери в подъезды и в подвал; - перила лестничных маршей, (металлические, поручни деревянные)	6 состояние удовлетворительное 6 (2 – метал, 4 – деревянная) состояние удовлетворительное
д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры): - внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков,	Требуется замена труб в подвале холодного и горячего водоснабжения

- внутридомовая инженерная система водо-отведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, про-чисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, (квартирных) приборов учета электрической энергии,

Проведён ремонт внутридомовой системы электроснабжения, установлены датчики движения, светодиодные лампы.

е) земельный участок МКД, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета:

- элементы озеленения и благоустройства (деревья, кустарники, цветники);
- отмостка бетонная
- внутридворовый проезд (асфальтовое покрытие)
- подходы к подъездам

Есть деревья, кустарники, цветники, Требуется ремонта

Приложение № 1 составлено в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 г. № 491(с изменениями от 06.05.2011 г. №354) и техническим паспортом МКД.

Собственники:

Председатель Совета МКД

(Прокашева Л.В..) (подпись)

Управляющая организация:

Директор

(подпись) (А.В. Ельцов)

печать Управляющей организации



ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества МКД
по адресу пос. Балезино, ул. Свердлова, дом № 5 на 2015 год

№ п/п	Наименование работ	Периодич- ность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площа-ди (руб. /кв. м в мес.)
1.Содержание общего имущества МКД				
1.	Проведение технических осмотров и мелкого ремонта МКД (система теплоснабжения, электроснабжения, внутренняя система газопровода, система водоснабжения, кровля, подъезды, подвал, прилегающая территория)	В течение года	8 633,16	0,50
2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание (выполнение заявок собственников МКД)	круглосуточно	27 626,11	1,60
3	Санитарное обслуживание МКД			
3.1	Влажная уборка, подметание полов, уборка прилегающей территории	1 раз в неделю - влажная уборка, уборка территории – по мере необходимости	27 280,79	1,58
3.2	Вывоз ТБО в соответствии с договором со специализированной организацией :	3 раза в нед. по графику	51 280,97	2,97
3.3	Дератизация и дезинсекция подвального помещения		0,00	0

4	Управление МКД			
4.1	Организация эксплуатации МКД:	круглосуточно	15 021,69	0,87
4.2	Услуги расчетного центра за прием платежей и выдачу справок (ООО «БРКЦ»	Рабочие дни с 8.00 до 17.00	14 849,03	0,86
4.3	Организация работы Совета МКД (вознаграждение, канцтовары, проведение собраний и пр.)	В течение года по плану	8 633,16	0,50
5	Накопление на текущий ремонт дома - (текущий ремонт – дополнительные работы)		58 014,84	3,36
	ВСЕГО		211 339,75	12,24

Оплата работ и услуг производится на основании актов выполненных работ за месяц.

Собственники:

Председатель Совета МКД
 _____ (подпись)
 (Прокашева Л.В)

Управляющая организация:

Директор
 _____ (подпись)
 (А.В. Ельцов)
 печать Управляющей организации



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по текущему ремонту общего имущества МКД
по адресу пос. Балезино, ул. Свердлова, д. № 5
в 2015 году

№ № п/ п	Наименование работ	Стоимость работ (руб.), дата начала и завершения работ	Стоимость на 1 кв.м общ. площ. (руб./кв.м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
2.. Система холодного и горячего водоснабжения				
	Замена отопительных труб в подвале	(июнь-август)		3 (три) г.
	Всего	174,017 тыс.руб		

Примечание:
Приложение № 4 оформляется с учетом технического состояния МКД и сметы расходов на проведение ремонта и рекомендаций Управляющей организации.
Оплата за работу производится в соответствии с актом выполненных работ.

Собственники:

Председатель Совета МКД

(подпись)

(Прокашева Л.В.)

Управляющая организация:

Директор

(подпись)

(А.В. Ельцов)

печать Управляющей организации



**Предельные сроки
устранения недостатков содержания общего имущества собственников
помещений в МКД**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 5 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентильях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих МКД, отключение системы питания МКД или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов, после прибытия персонала
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов, после прибытия персонала
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
8) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
9) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций МКД (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
10) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на	Немедленное принятие мер безопасности

фасадах, со стенами	
11) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
12) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток Не более 3 суток
13) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
14) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
15) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
16) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
17) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
18) Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Собственники:

Председатель Совета МКД

(Прокашева Л.В.) (подпись)

Управляющая организация:

Директор

(подпись)
(А.В. Ельцов)
печать Управляющей организации



Форма ежегодного отчета
Управляющей организации о выполнении Договора.
за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

Адрес многоквартирного дома: Ул. Свердлова, д. 5;
год постройки 1995 год.;
этажность четыре;
количество квартир двадцать четыре;
общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
общая площадь жилых помещений 1438,86 кв. м;
общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД _____ кв. м;
количество заявок на устранение аварийных ситуаций _____;
кол-во рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____;

1. Вступительное слово руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).
2. Работы, выполненные за отчетный период (перечислить работы по всем направлениям)
3. Затраты по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД

№	Статьи затрат	Плановые затраты	Фактические затраты.	Разница «+» «-»
1	Подготовка МКД к сезонной эксплуатации:			
2	Проведение технических осмотров и мелкого ремонта МКД			
3	Аварийно-диспетчерское обслуживание (приём заявок			
4	Устранение неисправностей аварийного порядка			
5	Освещение мест общего пользования			
6	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования: - уборка подъездов;			

	- сбор и вывоз ТБО, КГО - дератизация, дезинсекция.			
7.	Управление МКД: - организация эксплуатации МКД - услуги расчётного центра (БРЦ) - организация работы Совета МКД - восстановление документов МКД			
8	Текущий ремонт МКД			
9	Финансовый результат (начисленные – фактические расходы)			

**3. Баланс между ООО «УК БАЛТРАСТ» и д. № 5 ул. Свердлова,
п. Балезино (1438,86 кв. м.)**

№	Статьи затрат	Всего в 20__г.	Тариф на 1 кв. м.
1	Начислено согласно квитанциям		
2	Фактически оплачено		
3	Недоплата (долг) собственников жилья		
5	Фактические расходы всего		
6	Финансовый результат (начисленные - фактические расходы)		

Собственники:

Председатель Совета МКД

(Прокашева Л.В.) (подпись)

Управляющая организация:

Директор

(подпись)
(А.В. Ельцов)
печать Управляющей организации



**Перечень
технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением
МКД документов**

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечание
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1	Документы технического учёта жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (Технический паспорт).		
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:		
4.1.	инженерных коммуникаций;		
4.2	механического оборудования;		
4.3	электрического оборудования;		
4.4	санитарно-технического оборудования		
4.5	иного обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования;		
4.6	отдельных конструктивных элементов МКД (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
5	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД.		

