

Договор

на оказание услуг управления, обслуживания и эксплуатации объекта №

г.Алматы

« _____ » _____ 2019 года

ТОО «Alpha Management Services», именуемое в дальнейшем «**Орган управления**», в лице Генерального директора Есиркен Ш., действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник по адресу, ФИО, ИНН, от своего имени, именуемый в дальнейшем «**Потребитель**», с другой стороны, заключили настоящий договор следующего содержания:

Термины и понятия, используемые в настоящем Договоре:

Объект - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, ул.Северное кольцо, с прилегающей к нему территорией.

Место общего пользования – часть объекта кондоминиума, прилегающая к Объекту территория, а также все внутридомовые помещения и пространства (подъезды, лестницы, лестничные пролеты и площадки, чердачные и подвальные помещения, крыша, лифт, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства, вне квартирные и вне городские общедомовые инженерные системы и оборудования: электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и канализации, и другое имущество общего пользования), за исключением жилых и коммерческих помещений и машиномест в подземном паркинге.

Объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности. Под общим имуществом понимается Места общего пользования.

Услуга – управление, обслуживание, содержание и эксплуатация Объекта.

Услугодатель – лицо предоставляющее услугу(и)

Жилое помещение/квартира – отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища.

Поставщики коммунальных услуг – юридическое или физическое лицо, предоставляющие коммунальные услуги (теплоснабжение, подогрев горячей воды, водоснабжение, канализация, вывоз ТБО, электроснабжение, обслуживание лифтов, обслуживание домофонной системы, обслуживание видеокамер и другие) на основании заключенных с ними договоров.

Орган управления объектом кондоминиума - физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению объектом кондоминиума;

Письменный опрос - выявление мнений более двух третей собственников помещений (квартир) в объекте кондоминиума для принятия решений, связанных с управлением, обслуживанием, содержанием и эксплуатацией объекта кондоминиума, осуществляемое

в письменной форме до проведения повторного собрания;

Кондоминиум - форма собственности на недвижимость, при которой помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности;

Содержание объекта кондоминиума - совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых субъектом сервисной деятельности в соответствии с договором, заключаемым с органом управления объектом кондоминиума;

Переоборудование - изменение помещения (помещений), связанное с изменением его функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения и эксплуатации;

Перепланировка - изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений);

Общее имущество - части объекта кондоминиума (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

Собственник жилых помещения - физическим или юридическое лицо, которому принадлежит на праве собственности жилое помещение

Потребитель - физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться услугами по настоящему договору

Капитальный ремонт - комплекс работ, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов. Проводится с целью восстановления ресурса здания с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Текущий ремонт - комплекс технических мероприятий, направленных на систематическое и своевременное предохранение частей зданий и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Производится с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций здания и систем инженерного оборудования, а также поддержания всех эксплуатационных показателей.

Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума – обязательная сумма расходов собственников помещений (квартир) посредством ежемесячных взносов, установленных решением общего собрания, на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума, содержание земельного участка, на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также на накопление денег на предстоящий в будущем капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его видов;

Управление объектом – осуществление функций управления объектом согласно действующему законодательству.

Субъект сервисной деятельности по оказанию эксплуатационных услуг - физическое или юридическое лицо, осуществляющее деятельность по содержанию объекта кондоминиума;

Субъект сервисной деятельности по оказанию охранных услуг – организация, предоставляющая услуги охраны.

Субъект сервисной деятельности по оказанию услуг видеофиксации – организация, предоставляющая услуги видеофиксации.

Субъект сервисной деятельности по оказанию услуг домофонизации - организация, предоставляющая услуги по обслуживанию домофонной системы.

Субъект сервисной деятельности по оказанию услуг вывоза ТБО - организация, предоставляющая услуги по вывозу твердо-бытовых отходов.

Субъект сервисной деятельности по оказанию услуг Лифт - организация, предоставляющая услуги по обслуживанию лифта.

Нежилое помещение - отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание целей.

Жилая площадь жилища - сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;

Нежилая площадь жилища - сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;

Общая площадь жилища - сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами;

Полезная площадь жилища - сумма жилой и нежилой площадей жилища;

Распределительный коллектор – это устройство для распределения водоснабжения и теплоснабжения по отводам для потребителей.

Сайт (Site) – (от англ. *website: web* — «паутина, сеть» и *site* — «место», буквально «место, сегмент, часть в сети»), — одна или несколько логически связанных между собой веб-страниц; также место расположения контента сервера.

www.alpha-mc.kz – сайт органа управления ТОО «Alpha Management Services»

Социальная сеть - онлайн-платформа, которую люди используют для общения, создания социальных отношений с другими людьми, которые имеют схожие интересы или офлайн-связи.

Facebook, Vkontakte – социальная сеть.

Viber - приложение-месседжер, которое позволяет отправлять сообщения, совершать видео и голосовые VoIP звонки через интернет.

SMS - технология приёма и передачи коротких текстовых сообщений с помощью сотового телефона. Входит в стандарты сотовой связи.

WhatsApp – система мгновенного обмена текстовыми для мобильных и иных платформ с поддержкой голосовой и видеосвязи. Позволяет пересылать текстовые сообщения, изображения, видео, аудио и электронные документы через Интернет.

Instagram – приложение для обмена фотографиями и видеозаписями с элементами социальной сети, позволяющее снимать фотографии и видео, применять к ним фильтры, а также распространять их через свой сервис и ряд других социальных сетей.

Telegram – кроссплатформенный месседжер, обмениваться сообщениями и медиафайлами многих форматов.

e-mail - технология и служба по пересылке и получению электронных сообщений (называемых «письма», «электронные письма» или «сообщения») между пользователями компьютерной сети (в том числе — [Интернета](#))^[1].

Анкета собственника жилого/нежилого помещения/квартиры –

Интернет – всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения, обработки и передачи информации.

1. Предмет договора.

1.1. Орган управления обязуется оказывать Потребителю услуги управления, обслуживания, содержания и эксплуатации объекта кондоминиума, а Потребитель обязуется оплатить данные услуги согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Услугами по управлению объектом кондоминиума управления по настоящему договору признаются услуги согласно действующему законодательству РК.

1.3. Услугами по обслуживанию и эксплуатации по настоящему договору признаются услуги по обслуживанию: внутренних общедомовых инженерных сетей, системы отопления, систем горячего и холодного водоснабжения, системы канализации, системы электроснабжения, в рамках акта разграничения ответственности, услуги по благоустройству территории, санитарной очистке придомовой территории и мест общего пользования, регламентного обслуживания тепловых счетчиков, регламентного обслуживания общедомовых приборов учета, проведения дератизационных и дезинсекционных работ, утилизации ртутьсодержащих ламп, и услуги электроснабжения мест общего пользования, и охрана объекта управления.

1.4. Перечень услуг по управлению, содержанию, обслуживанию и эксплуатации объекта кондоминиума прилагается к настоящему Договору в виде Приложения № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Границами раздела эксплуатационной ответственности Сторон для соответствующих вводов сетей между Услугодателем и Потребителем являются:

- по системе теплоснабжения - до первой запорной арматуры внутриквартирной разводки в распределительном коллекторе либо до наружной стены жилого помещения (квартиры);
- по холодному и горячему водоснабжению - до первой запорной арматуры внутриквартирной разводки в распределительном коллекторе либо до наружной стены жилого помещения (квартиры);
- по канализационной системе - до места выпуска внутриквартирной канализации в стояк коллективного пользования;
- по электроснабжению - до кабельного ввода в автомат квартирного электрического счетчика.

2. Права и обязанности Услугодателя.

2.1. Орган управления обязан:

2.1.1. предоставлять потребителю качественно и в срок услуги, указанные в п.1.4. настоящего договора;

- 2.1.2.** организовывать проведение собраний, письменных опросов собственников помещений (квартир);
- 2.1.3.** заключать и контролировать исполнение договоров с субъектами сервисной деятельности;
- 2.1.4.** оформлять протокола собрания собственников помещений (квартир) и листы голосования при проведении письменных опросов;
- 2.1.5.** доводить до сведения собственников помещений (квартир) информации о ранее принятых общим собранием собственников помещений (квартир) решениях на сайте www.alpha-mc.kz ;
- 2.1.6.** организовывать выполнение решений собраний собственников помещений (квартир) качественному содержанию общего имущества и обеспечению безопасности проживания;
- 2.1.7.** представлять интересы собственников помещений (квартир) по вопросам общего имущества объекта;
- 2.1.8.** осуществлять сбор взносов посредством выдачи квитанции на услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и эксплуатации объекта кондоминиума, а также взносов на содержание и капитальный ремонт общего имущества объекта, размеры которых утверждены собранием собственников помещений (квартир) от собственников;
- 2.1.9.** обеспечить для всех собственников, во всех доступных для обозрения местах, размещение на стендах информации об организациях, а также на интернет ресурсе www.alpha-mc.kz (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных услуг;
- 2.1.10.** представлять собственникам ежеквартально в форме электронного документа на интернет ресурсе www.alpha-mc.kz органа управления объектом кондоминиума до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, отчет в котором отражены расходы, связанные с использованием общего имущества, расходованиям средств полученных за оказание услуг управления, обслуживания, содержание и эксплуатации объекта кондоминиума.
- 2.1.11.** обеспечивать учет договоров, заключенных для выполнения условий данного Договора;
- 2.1.12.** открывать на каждый объект сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта в течение пятнадцати рабочих дней со дня регистрации объекта кондоминиума;
- 2.1.13.** выполнять функции, связанные с регистрацией объекта кондоминиума в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования;
- 2.1.14.** уведомлять собственников о предстоящем капитальном ремонте общего имущества объекта, ремонте мест общего пользования в объекте за два месяца, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей - за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций посредством рассылки e-mail, SMS, WhatsApp, Telegram, Viber, Facebook, Instagram, Vkontakte, сайте www.alpha-mc.kz и/или путем размещения объявления в местах общего пользования;
- 2.1.15.** представлять интересы собственников перед органами государственного управления, иными поставщиками коммунальных услуг;
- 2.1.16.** оказывать жителям консультативную помощь касательно предоставления коммунальных услуг;
- 2.1.17.** способствовать улучшению, модернизации и развитию объекта управления;
- 2.1.18.** осуществлять расчет, начисление платы за предоставленные услуги;
- 2.1.19.** использование Объекта, части Объекта, Мест Общего пользования в коммерческих и иных целях, осуществлять только в соответствии с действующим законодательством РК;
- 2.1.20.** Исполнитель не несет ответственность за качество коммунальных услуг, предоставляемых поставщиками коммунальных услуг;
- 2.1.21.** Обеспечивать надлежащее состояние Объекта;
- 2.1.22.** исполнять обязанности, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» и иными законодательствами Республики Казахстан в сфере жилищных отношений.

2.2. Орган управления имеет право:

- 2.2.1.** заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ, услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором;
- 2.2.2.** по желанию Потребителя на основании поступившей от него заявки выполнять в пределах жилища работы по ремонту, замене сантехнического, электрического оборудования и прочих видов работ за дополнительную плату по утвержденному тарифу на дополнительные услуги.
- 2.2.3.** обоснованно изменять тарифы на оказание услуг, но не более одного раза в год, на основании решения собрания собственников, по предварительному согласованию с собственниками, или с учетом меняющегося уровня цен и тарифов поставщиков услуг, необходимых для оказания Услуг по Договору, но не чаще одного раза в год, с предварительным уведомлением Органом управления не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней путем рассылки e-mail, SMS, WhatsApp, Telegram, Viber, Facebook, Instagram, Vkontakte, сайт www.alpha-mc.kz и/или путем размещения объявления в местах общего пользования ;
- 2.2.4.** созывать внеочередное собрание собственников для решения тех или иных возникшим вопросам.
- 2.2.5.** требовать демонтажа несогласованные сооружения, конструкции, оборудование, кондиционеры, вывески, баннеры и иные объекты, а также выполненные не по утвержденному проекту остекление балконов и решеток;
- 2.2.6.** требовать возмещения убытков, понесенные им в результате нарушения собственниками обязательств по платежам, и убытки, причиненные собственниками из-за невыполнения условий настоящего договора;
- 2.2.7.** в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением имущества других собственников ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами;
- 2.2.8.** требовать от собственников возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества;
- 2.2.9.** использовать денежные средства, находящиеся на текущем и (или) сберегательном счете объекта в соответствии с их целевым назначением и решением собрания собственников, оформленным в соответствии с требованием Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях»;
- 2.2.10.** выступать в роли заказчика и на конкурсной основе выбирать (подрядчика) для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома.
- 2.2.11.** выступать в роли заказчика и на конкурсной основе выбирать (подрядчика) для обслуживания домофонной системы, видеофиксации, лифта, вывоза ТБО многоквартирного жилого дома.
- 2.2.12.** Предъявлять претензии и/или Иски к Потребителю при нарушении им условий Договора
- 2.2.13.** Рассылка отчета органа управления, информация касающегося объекта кондоминиума, рекламы посредством e-mail, SMS, WhatsApp, Telegram, Viber, Facebook, Instagram, Vkontakte, сайт www.alpha-mc.kz и/или путем размещения объявления в местах общего пользования информации, касающегося МЖД Северное кольцо.
- 2.2.14.** Рассылать досудебные уведомления путем e-mail, SMS, WhatsApp, Telegram, Viber, Facebook, Instagram, Vkontakte, сайт www.alpha-mc.kz, указанных в договоре и/или путем размещения объявления в местах общего пользования.

3. Права и обязанности Потребителя

3.1. Потребитель обязан:

- 3.1.1.** использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению;
- 3.1.2.** не производить переустройство, перепланировку и переоборудование жилого помещения без соответствующего разрешения уполномоченных государственных органов и органа Управления;

- 3.1.3.** оплачивать Органу управления объектом услуги, установленные пунктом 4 настоящего договора, согласно выставленному счету в срок до 25 числа месяца, в котором оказывались услуги;
- 3.1.4.** допускать в принадлежащее на праве собственности помещение (квартиру) должностных лиц организаций, имеющих право проведения профилактических и ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.1.5.** заключить соответствующие договора с поставщиками коммунальных услуг на поставку тепловой энергии (отопление и горячая вода), водоснабжения и канализации, электроэнергии, газоснабжение, видеофиксация, лифт, домофон, вывоз ТБО и пр.;
- 3.1.6.** получать разрешение на установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, использование теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из системы и приборов отопления);
- 3.1.7.** не осуществлять какие-либо самовольные изменения существующих конструктивных решений помещения и здания Объекта, заложенных в проекте строительства - изменения, которые затрагивают несущие конструкции (фундаменты, основания, каркас, колонны, диафрагмы жесткости, несущие стены, перекрытия, арматуру и тому подобное), изменения, которые затрагивают существующие вентиляционные блоки, а также не сверлить отверстия без предварительного уточнения расположения проходимых в стенах и других конструкциях помещения инженерных коммуникаций, в том числе электрических сетей.
- 3.1.8.** содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;
- 3.1.9.** участвовать в расходах на содержание общего имущества объекта;
- 3.1.10.** при самостоятельном выполнении отделочных и иных строительных работ в помещении, либо при выполнении данных работ путем привлечения строительных организаций или других третьих лиц, обязуется выполнять работы в строгом соответствии с действующими в Республике Казахстан строительными нормами и правилами, а также иными требованиями нормативных правовых актов Республики Казахстан.
- 3.1.11.** сообщить Органу управления о смене собственника Жилого помещения за 2 рабочих дня до проведения сделки по отчуждению, а также в случае отчуждения Потребителем Жилого помещения заблаговременно произвести оплату всей задолженности по оказанным Органом управления Услугам;
- 3.1.12.** соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания Жилого помещения и Мест общего пользования Объекта;
- 3.1.13.** содержать в чистоте Места общего пользования (подъезды, лестничные клетки, лифты и др.) и придомовую территорию, а также обеспечивать вынос мусора в отведенные места (мусорные контейнеры), не допускать складирования мусора на лестничных площадках или иных местах общего пользования, а также обеспечивать вывоз строительного и иного крупногабаритного мусора за счет собственных средств;
- 3.1.14.** нести обязанности, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях».
- 3.1.15.** допускать работников Органа управления, субъектов сервисной деятельности, представителей Поставщиков коммунальных услуг для контрольного осмотра приборов учета и контроля инженерного оборудования, технического и санитарного состояния занимаемого помещения, в том числе для устранения аварий;
- 3.1.16.** своевременно сообщать Органу управления о выявленных неисправностях элементов инженерного оборудования, систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, кровли, газоснабжения;
- 3.1.17.** возмещать в установленном законодательством порядке и размерах все убытки, связанные с повреждением зданий Объекта, его имущества и оборудования, произошедшим по вине Потребителя или членов его семьи;
- 3.1.18.** не сливать и не сбрасывать в санитарные устройства легковоспламеняющиеся

жидкости, кислоты, бытовые и строительные отходы и другие предметы, засоряющие канализацию;

3.1.19. не регулировать самовольно подачу тепла в здании Объекта на тепловом узле и не устанавливать дополнительные секции отопительных приборов;

3.1.20. не загромождать пожарные проходы предметами и не реконструировать Места общего пользования, не хранить в помещении радиационные, огнеопасные и взрывоопасные материалы, а также вещества, загрязняющие воздух;

3.1.21. предоставить Органу управления информацию об используемом личном и служебном автотранспорте для формирования списка автотранспорта, разрешенного для въезда на территорию объекта кондоминиума и выдаче пронумерованного пропуска на автотранспорт. Правила выдачи пропуска для автотранспорта в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью Договора. Пропуск для автотранспорта выдается собственникам жилого/нежилого помещения/квартиры, а также зарегистрированным гражданам на территории объекта кондоминиума МЖД Северное кольцо;

3.1.22. соблюдать общественный порядок, соответствующее действующее законодательство РК.

3.1.23. Соблюдать, осуществлять контроль и самостоятельно нести ответственность за соблюдение строителями и рабочими, производящими ремонт квартиры Потребителем, «Правил пожарной безопасности», «Правил въезда и пребывания иностранных граждан в Республике Казахстан», а также правил проведения строительно-монтажных работ, оговоренных в приложении №3 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора. В случае нарушения вышеуказанных норм строители и рабочие обязаны покинуть территорию Объекта, а Услугодатель уведомляет о допущенных нарушениях уполномоченные органы.

3.1.24. При изменении общей площади квартиры предоставить копии технического паспорта на помещение/квартиры или соответствующих документов Органу управления.

3.1.25. В случае изменения реквизитов в договоре номер телефона, e-mail, ФИО, номер удостоверения личности сообщить с письменным уведомлением за два рабочих дня.

3.2. Потребитель имеет право:

3.2.1. требовать от Органа управления объектом перерасчета платежей за предоставленные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего договора;

3.2.2. получать ежеквартальный отчет в форме электронного документа на интернет ресурсе www.alpha-mc.kz или путем размещения объявления в местах общего пользования, в котором отражены расходы, связанные с использованием общего имущества, а также дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта;

3.2.3. требовать от Органа управления объектом информацию о движении денег по банковскому счету, средств на содержание жилого дома (жилого здания);

3.2.4. вносить предложения по улучшению качества оказываемых Органом управления Услуг.

3.2.5. Обращаться к Органу управления и получать информацию и консультацию по вопросам обслуживания объекта кондоминиума.

3.3. Потребителю запрещается:

3.3.1. Устанавливать на фасаде Объекта оборудование систем кондиционирования, производить остекление балконов и лоджий, замену окон, установку решеток на окнах жилого/нежилого помещения/квартиры без согласования с Органом управления, с целью сохранения единого архитектурного стиля Объекта кондоминиума;

3.3.2. устанавливать двери, строить кладовки вне жилого помещения и в Местах общего пользования;

3.3.3. складировать стройматериалы, ядохимикаты, мусор, металлолом, минеральные удобрения, а также предметы, препятствующие свободному передвижению по Объекту;

3.3.4. производить демонтаж систем сигнализации, домофонной связи и иных видов телекоммуникаций, установленных в Помещении;

- 3.3.5.** засорять территорию Объекта любыми видами мусора, в том числе строительным мусором;
- 3.3.6.** производить мойку транспортных средств, купание и выгул животных;
- 3.3.7.** использовать территорию Объекта для посадки сельскохозяйственных культур;
- 3.3.8.** повреждать существующие сооружения на Объекте (дорожное покрытие, бордюры, люки колодцев, элементы детских площадок, водосточные решетки и т.п.), зеленые насаждения;
- 3.3.9.** сжигать мусор, листву и иные предметы;
- 3.3.10.** без согласования с Органом управления, самовольно расклеивать объявления, рекламы, афиши, извещения и т.п.;
- 3.3.11.** ходить по газонам, ломать, срывать или надрезать зеленые насаждения или повреждать их иным способом (езда на транспортных средствах, в том числе мотоциклах, велосипедах и т.п.);
- 3.3.12.** нарушать противопожарные правила и санитарные нормы;
- 3.3.13.** использовать бытовые газовые баллоны на территории Объекта и внутри жилого/нежилого помещения;
- 3.3.14.** курить в подъездах, на детских, игровых и спортивных площадках;
- 3.3.15.** без согласования с Органом управления устанавливать и возводить какие-либо сооружения, в том числе палатки, юрты, объекты коммерческой деятельности, навесы, гаражи, конструкции, ограничивающие доступ к местам общего пользования;
- 3.3.16.** Жертвоприношение животных на территории объекта кондоминиума
- 3.3.17.** Приготовление пищи на территории объекта кондоминиума
- 3.3.18.** использовать пассажирский лифт не по назначению. Перемещение и подъем строительных материалов, мебели и иных грузов производить вручную;
- 3.3.19.** парковать автотранспортные средства, в местах, затрудняющих движение автотранспорта и пешеходов, в том числе перекрывать входные группы, проходы на игровые площадки, места сбора ТБО, водоснабжения канализационные люки и т.д., а также заезжать на тротуары, газоны и бордюры;
- 3.3.20.** ремонт и техническое обслуживание автотранспорта на территории объекта кондоминиума
- 3.3.21.** устанавливать вывески, баннеры и иные рекламные конструкции без согласования с Органом управления;
- 3.3.22.** в подъездах запрещается складирование и временное хранение любых транспортных и иных средств передвижения,
- 3.3.23.** использовать в местах общего пользования, игровые и спортивные сооружения, ограждения и иные конструкции и сооружения для сушки и чистки белья, ковровых изделий, одеял, подушек и т.д.;
- 3.3.24.** устанавливать передающие и принимающие антенны за пределами жилого помещения;
- 3.3.25.** превышать установленную законодательством РК, скорость движения в жилом массиве более 20 км в час;
- 3.3.26.** подавать звуковые сигналы, включать громкую музыку.

4. Стоимость договора и порядок расчетов.

- 4.1.** Стоимость работ и услуг органа управления по содержанию, обслуживанию и эксплуатации Объектом кондоминиума составляет 100 (сто) тенге без учета НДС за один квадратный метр полезной площади помещения в месяц.
- 4.2.** Оплата производится Потребителем в срок до 25 числа месяца, в котором оказывались услуги по квитанциям АО «АЛСЕКО» либо ТОО «ИВЦ» или иное.
- 4.3.** В случае изменения площади помещения/квартиры перерасчет стоимости Услуг производится со дня предоставления подтверждающих документов с отметкой Органа управления о получении.
- 4.4.** Потребитель производит оплату за оказываемые по настоящему Договору Услуги, а также за коммунальные услуги не позднее последнего дня каждого месяца, на основании счет/квитанции на оплату. Временное или длительное отсутствие Заказчика, а также

передача своего Жилого/Нежилого помещения/квартиры в аренду третьим лицам не является причиной для неоплаты услуг, предоставляемых Органом управления и поставщиками коммунальных услуг.

4.5. Стоимость услуг по Договору может быть увеличена Органом управления, с учетом меняющегося уровня цен и тарифов поставщиков услуг, необходимых для оказания Услуг по Договору, но не чаще одного раза в год, с предварительным уведомлением Органом управления не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней путем рассылки e-mail, SMS, WhatsApp, Telegram, Viber, Facebook, Instagram, Vkontakte, сайт www.alpha-mc.kz и/или путем проведения общего собрания собственников.

4.6. Потребитель производит оплату за оказываемые по настоящему Договору Услуги Органу управления по квитанциям ТОО «ИВЦ», АО «Алсеко» и др, с поступлением денежных средств на счет Органа управления.

4.7. В случае нарушения сроков уплаты предусмотренных Договором, Потребитель уплачивает Органу управления пеню в размере 0,5% (ноль целых пять десятых) процентов от неоплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки.

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

5.1. Ответственность Органа управления объектом:

5.1.1. неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 8 настоящего договора, влечет ответственность Органа управления объектом, установленную Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» и Кодексом Республики Казахстан от 5 июля 2014 года «Об административных правонарушениях».

5.2. Ответственность Потребителя:

5.2.1. при нарушении Потребителем требований главы 3 настоящего договора или систематическом нарушении им прав и интересов других собственников помещений (квартир) Орган управления объектом через тридцать календарных дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в жилищные инспекции при местных исполнительных органах для применения мер, предусмотренных Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» и Кодексом Республики Казахстан от 5 июля 2014 года «Об административных правонарушениях»;

5.2.2. в случае невыполнения Потребителем обязательств, предусмотренных подпунктом 4) пункта 6 настоящего договора, последний несет ответственность перед Органом управления объектом и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате аварийных и (или) чрезвычайных ситуаций в помещении (квартире).

5.3. Все споры и разногласия сторон, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с исполнением обязательств по договору, решаются путем проведения переговоров с учетом взаимных интересов.

5.4. В случае не достижения согласия, споры подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

6. Особые условия

6.1. Орган управления объектом приступает к выполнению настоящего договора с момента, указанного в решении протокола собрания собственников

6.2. Изменение перечня услуг и работ по управлению, содержанию, обслуживанию и эксплуатации объектом возможно по решению собрания собственников и подлежит оформлению в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

6.3. Настоящий договор составляется в двух экземплярах на казахском и русском языках.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

6.5. Все разбирательства производятся в судебном порядке на русском языке.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон.

Поставщик:

ТОО «Alpha Management Services»

БИН 190340001283

БИК IRTYKZKA

ИИК KZ2796502F0010512415

КБЕ 17

Филиал АО "ForteBank" в г. Алматы

Фактический адрес: г.Алматы, Алатауский район,
ул.Северное кольцо, дом 86/14, кв.68

Юридический адрес: г.Алматы, Алмалинский
район, ул.Байзакова, дом 194, кв.605

Тел: 8 707 973 16 16

Site: www.alpha-ms.kz

e-mail: alpha-ms@list.ru

Потребитель:

ФИО

ИНН

Удостоверение личности №

Кем выдан

Дата выдачи:

Адрес: г. Алматы, Алатауский район,
ул. Северное кольцо, 86/ , кв. .

Электронная почта:

Телефон:

Подпись:

Описание и объемы работ и услуг по содержанию объекта condominiuma

- 1. Уборка мест общего пользования Объекта.**
- 1.1.** Основная уборка мест общего пользования проводится не менее одного раза в неделю и включает в себя:
 - мойка полов и плинтусов в подъездах, в том числе тамбуры, лестницы, этажные площадки;
 - вытирание входных дверей, перил;
 - мойка пола в лифтах, вытирание стен и дверей;
 - вытирание радиаторов отопления, вытирание почтовых ящиков;
- 1.2.** Поддерживающие и повторные уборки проводятся ежедневно и включают в себя:
 - мойка полов и плинтусов в тамбурах, лифтовых холлах на 1-м этаже;
 - мойка пола в лифтах, вытирание стен и дверей, подметание и поддержание чистоты в подъездах.
- 1.3.** Генеральная уборка внутренних помещений мест общего пользования проводится один раз в 6 месяцев:
 - мытье полов, плинтусов, стен, дверей, окон, ручек, подоконников, перил радиаторов отопления, стояков, дверц электрощитков, люков, уборка технических помещений;
- 1.4** проведение дезинфекции, дератизации в местах общего пользования, технических и подвальных помещений проводится не менее 2 раз в год.
- 2. Уборка придомовой территории проводится ежедневно в рабочие дни (в выходные и праздничные в режиме дежурств 1 сотрудник) и включает в себя:**
 - поддержание чистоты на крыльцах, пандусах, тротуарах, пешеходных дорожках, проездных путях, дворовых площадках, газонах;
 - опорожнение урн и вынос мусора;
 - поддержание чистоты на контейнерных площадках для сбора твердых бытовых отходов;
 - очистка тротуаров, пешеходных дорожек от снега, льда;
 - механизированная уборка и вывоз снега по мере накопления, посыпка антигололедных материалов.
- 3. Техническое обслуживание систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации.**
- 3.1.** Обслуживание систем отопления:
 - осмотр систем отопления в технических помещениях, в магистрали (в подвале, на техническом этаже);
 - включение и отключение систем отопления (осень, весна, аварийное, режимное);
 - консервация систем отопления (весной), проверка систем отопления в период консервации 1 раз в месяц;
 - регулировка систем отопления при запуске и при изменении режимов;
 - устранение неисправностей в системах отопления (закрепление отставших участков теплоизоляции, покровного слоя, устранения течей, в том числе в резьбовых соединениях, установка бандажей на трубы, очистка грязевиков, запорно-регулирующей арматуры от накипи и солевых отложений, укрепление опор под разводящими магистральными трубопроводами, смена прокладок, арматуры);
 - гидравлическая промывка и опрессовка систем отопления;
 - наладка и включение в работу КИПиА и электроаппаратуры;
 - обслуживание тепловых пунктов;

- сервисное обслуживание системы автоматического регулирования отопления;
 - сервисное обслуживание общедомовых приборов учета расхода тепла;
 - ежемесячное снятие показаний счетчиков учета тепла и передача показаний теплопередающей организации;
- 3.2. Обслуживание систем водопровода и канализации:**
- осмотр систем водопровода и канализации в технических помещениях, в магистрали;
 - обслуживание насосной станции;
 - прочистка канализационных стояков, прочистка канализации в подвале, включая выпуск до 1 колодца;
 - прочистка ливневой канализации;
 - замена клапанов, прокладок, контргаяк, сгонов, резьб, коронок, вентилях, кранов, находящихся в аварийном состоянии);
 - устранение течи, заваривание свищей;
 - устранение просадки канализационных трубопроводов и выпусков, откачка воды из подвальных помещений.
- 3.3. Электротехнические работы:**
- выполнение временной схемы электроснабжения;
 - замена сгоревших предохранителей в ВРУ, восстановление отгоревших проводников фаза-нуль в ВРУ и этажном щите;
 - обслуживание освещения в местах общего пользования, замена перегоревших элементов освещения;
 - снятие показаний общедомовых приборов учета электроэнергии и передача показаний в электропередающую организацию.
- 4. Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов.**
- 4.1. Фундаменты, несущие и ограждающие конструкции:**
- контроль за состоянием фундаментов и стен;
 - предотвращения сырости и намокания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий;
- 4.2. Фасады:**
- ремонт повреждений элементов облицовки фасадов, облицовочных профильных листов, кронштейнов и креплений, контроль за размещением наружной рекламы на фасадах
- 4.3. Балконы:**
- систематическая проверка правильности использования балконов, не допущение размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения;
 - недопущение внесения изменений во внешний вид фасадов, контроль за соответствием архитектурного стиля при остеклении балконов;
- 4.4. Перекрытия:**
- обеспечение теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также тепло-, гидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.
- 4.5. Полы:**
- устранение повреждений полов в местах общего пользования;
 - восстановление защитно-отделочных покрытий полов в местах общего пользования;
- 4.6. Крыши:**
- контроль за состоянием конструкций чердачного помещения, кровли и систем водоотвода;
 - обеспечение чистоты чердачных помещений;
 - проверка сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточных труб;
 - очистка кровли от мусора и грязи; удаление наледей и сосулек, и очистка от снега по мере необходимости;
 - недопущение нахождения посторонних лиц на техническом этаже и кровли.

- 4.7. Окна и двери:**
- контроль за исправным состоянием окон, створок, дверей, доводчиков дверей в местах общего пользования;
 - периодическая мойка остеклений окон и створок;
 - устранение неисправностей заполнений оконных и дверных проемов.
- 4.8. Лестницы и входные группы.**
- контроль за состоянием лестниц;
 - контроль за состоянием входных крылец;
- 4.9. Прочие элементы:**
- текущий ремонт чистовой отделки в подъездах;
 - текущий ремонт малых архитектурных форм, дворовых площадок, контейнеров ТБО, ограждений Объекта.
- 5. Озеленение и благоустройство прилегающей к дому территории.**
- уход за зелеными насаждениями;
 - посев многолетних трав;
 - полив и удобрение зеленых насаждений;
 - стрижка газонов;
- 6. Единая диспетчерская служба.**
- организация круглосуточной аварийно-диспетчерской службы;
 - круглосуточный прием и обработка сообщений об авариях в инженерных сетях, в том числе отопления, водопровода, канализации, электроснабжения, лифтов, домофонных систем, видеофиксации;
 - обеспечение круглосуточного взаимодействия с организациями, оказывающими специализированные услуги в Объекте в том числе обслуживающими лифты, домофоны и коммунальными службами;
 - круглосуточное устранение аварий общедомовых систем жизнеобеспечения.
- 7. Оплата расходов на общедомовые нужды.**
- оплата электроэнергии на общедомовые нужды: освещение мест общего пользования, подъездов и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем водопровода, отопления, слаботочных систем, лифтового оборудования;
 - оплата водоснабжения на полив озеленения.
- 8. Услуги охранной организацией**
- Обеспечение правопорядка на территории МЖД, профилактика правонарушений;
 - Охрана и сохранность общедомового имущества;
 - обеспечение пропускного режима
 - 2 поста охраны
- 9. Оплата за водоснабжение для полива зеленых насаждений**

Примечание:

Ремонт и замена запасных частей сантехнического оборудования, горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, электрооборудования в жилом/нежилом помещении/квартире производится Потребителем самостоятельно и за его счет.

Приложение № 2
Правила выдачи пропуска для автотранспорта
№ _____ от «___» _____ 20_____ года

Для получения пронумерованного пропуска на автотранспорт собственникам жилого/нежилого помещения/квартиры необходимы предоставить следующие документы:

- договор купли-продажи
- технический паспорт на автотранспорт
- удостоверение личности
- договор с органом управления ТОО «Alpha Management Services»

* в случае если автотранспорт зарегистрирован на другого владельца, необходимо предоставить страховой полис, в котором указаны Ваши регистрационные данные ФИО.

Для получения пронумерованного пропуска на автотранспорт зарегистрированным гражданам на территории объекта кондоминиума в МЖД Северное кольцо жилого/нежилого помещения/квартиры необходимо предоставить следующие документы:

- копия договора купли-продажи
- копия технического паспорта на автотранспорт
- удостоверение личности
- копия договора с органом управления ТОО «Alpha Management Services»
- адресная справка с места жительства.

* в случае если автотранспорт зарегистрирован на другого владельца, необходимо предоставить страховой полис, в котором указаны Ваши регистрационные данные ФИО.

**Генеральному директору
ТОО «Alpha Management Services»
Есиркен Ш.**

**От собственника (ФИО)
проживающего по адресу:
г.Алматы, ул.Северное кольцо, 86/ , кв.**

**Тел:
e-mail:**

Прошу Вас заключить договор на управление, обслуживание,
содержание и эксплуатацию объектом кондоминиума.

Приложение:

1. Копия договора купли-продажи
2. Копия технического паспорта на жилое/нежилое помещение/квартиры
3. Копия удостоверения личности.

Дата

Подпись
