

Договор
управления многоквартирным домом, расположенного по адресу:

Крупская 2

г. Гуково

« 1 » апреля 2015 г.

Председатель совета многоквартирного жилого дома № 2 по ул. Крупской г. Гуково, Бирюкова Анастасия Михайловна, проживающий в квартире № 18 и действующий от лица всех собственников помещений многоквартирного дома на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 2 от « 1 » марта 2015 г и доверенности от « 1 » марта 2015 г., именуемый в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Стройактив», в лице генерального директора Бирюковой Анастасии Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» или «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 2 по Крупской. (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 211 от « 1 » марта 2015 г.).

1.2. Условия настоящего Договора определены и утверждены решением общего собрания собственников помещений и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 211 от « 1 » марта 2015 г.).

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации №354 от 06.05.2011 в редакции №4 от 14.05.2013 г. (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. и иными нормативно – правовыми актами РФ.

1.4. Термины и понятия, используемые для целей настоящего Договора, употребляются Сторонами в значениях, определенных действующим законодательством РФ (п. 1.3. Договора).

1.5. Сведения об Управляющей организации:

Организацией, управляющей многоквартирным домом является:

Общество с ограниченной ответственностью УК «Стройактив», зарегистрированное в Межрайонной Инспекции Федеральной Налоговой Службы России № 21 ОГРН 1136191001022 по Ростовской области от 28.06.2013 г.

Адрес местонахождения: Ростовская область, г. Гуково, ул. Мира 29.

Адрес сайта в интернете: oogrso_uk@rambler.ru

Руководитель: Генеральный директор Бирюкова Анастасия Михайловна.

Режим работы ООО УК «Стройактив»: понедельник-пятница с 8⁰⁰ час. до 17⁰⁰ час., перерыв 12⁰⁰ - 13⁰⁰

Аварийно-диспетчерская служба работает ежедневно, круглосуточно: тел. 8(86361) 3-42-83.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственнику услуги по управлению и выполнять работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 2 по Крупской, далее именуемый «Объект», предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным пользующимся помещениями в указанном доме лицам, а также предоставлять иные услуги, связанные с обеспечением комфортных условий проживания в

помещениях «Объекта» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, а Собственник обязуется оплачивать работы и услуги путем внесения установленной Договором платы.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, его количественные и качественные характеристики на момент заключения настоящего Договора определен в Приложении №1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности «Управляющей организации».

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Предоставлять за плату услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта, согласно приложения № 2,3 к настоящему Договору, а также выполнять услуги по обслуживанию УУТЭ (в случае его наличия в МКЖД), с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего Договора,

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение №№ 2, 3), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется путем размещения уведомления на информационных досках в подъездах Объекта.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, в том числе и сообщения Собственников (потребителей) о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника (потребителя).

Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации - незамедлительно (если иной срок не установлен действующим законодательством РФ, в т.ч. Правилами).

3.1.5. Проводить технические осмотры Объекта, в т. ч. и помещений Собственников и нанимателей, с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ. В случае обращения представлять уполномоченному Собственниками лицу результаты технических осмотров.

3.1.6. Ежегодно, по окончании финансового года, в течение первого квартала года, следующего за отчетным, вручать лично либо направлять заказным письмом лицу, уполномоченному собственниками, а при его отсутствии разместить на сайте Исполнителя, отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет должен быть принят уполномоченным представителем Собственников в течение 7 дней в случае вручения его лично уполномоченному лицу, либо в течение 21 дня с момента отправки его заказным письмом. В случае если в указанный срок от Собственников в адрес УК не поступило мотивированное возражение, отчет считается принятым. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей Собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.1.7. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ и вручает их на рассмотрение уполномоченному общим собранием представителю Собственников, который в 7-ми дневный срок с момента получения обязан рассмотреть и подписать акты выполненных работ, 1 экземпляр вернуть Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.8. Своевременно информировать через объявления на информационных досках в подъездах Объекта:

- о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и сроки, которые установлены Правилами;

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.9. При принятии решения общим собранием Собственников помещений Управляющая компания должна принять меры по изготовлению технической документации по многоквартирному дому при ее

отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутримодовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.11. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы. Выдавать Собственнику иную документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, по заявлению Собственника и за его счет.

3.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.13. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г., установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (заполняется Собственником):

- холодное водоснабжение
- водоотведение
- электроснабжение
- отопление

Управляющая организация обязана принимать от Собственников (потребителей) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, начисления оплаты производятся в соответствии с Правилами, исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами.

3.1.14. Проводить проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении Собственника, то не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.1.15. Производить непосредственно при обращении Собственника (потребителя) проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику (потребителю) к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами. Факт предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества подтверждается актом составленным Управляющей компанией и подписанным сторонами, после проведения Управляющей компанией необходимых замеров, в течении трех дней с момента обращения Собственника.

3.1.17. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры по предоставлению коммунальных ресурсов, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.18. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.19. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.20. Осуществлять по заявлению Собственника (потребителя) ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома.

3.1.23. Организовать в интересах Собственников помещений и в рамках финансирования по настоящему Договору выполнение следующих работ:

- ведение финансово-лицевых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества и коммунальные услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;

- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора (за отдельную плату собственника);

- исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему Договору Управляющей организацией.

3.1.24 В случае привлечения к выполнению работ и оказанию услуг третьих лиц контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.25. Несет иные обязанности в рамках действующего законодательства РФ, в том числе предусмотренные Правилами.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязанностей по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и выполнению работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению и иных нарушений действующего законодательства РФ в рамках настоящего Договора.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время, в порядке предусмотренном Правилами.

3.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.6. Своевременно и полностью получать оплату на условиях настоящего Договора. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.7. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные в Приложениях к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.8. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг на предстоящий год.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. По мере необходимости, принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору в судебном порядке.

3.2.11. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору

3.2.12. На основании принятого на общем собрании собственников помещений решения заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, рекламных объявлений на общем имуществе многоквартирного дома (состав общего имущества определен Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491), при соблюдении правил и норм действующего законодательства, на условиях, согласованных с Советом МКД, с целью привлечения дополнительных средств на содержание и ремонт данного дома. Денежные средства, поступившие в результате использования общего имущества, распределяются в следующем порядке: 70% - на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, 30% - компенсация затрат Управляющей организации, связанных с исполнением поручения.

3.2.13. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

3.2.14. Осуществлять 1 раз в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику (потребителю) коммунальных ресурсов по основаниям и в порядке, установленном Правилами.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственника.

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора. Перечень коммунальных услуг зависит от присоединенной к дому коммуникации.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных Сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

4.1.3. Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

4.1.4. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

4.1.5. Получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

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

4.1.7. Через уполномоченное общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома лицо (Председатель совета многоквартирного дома) осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора и иных договоров с Управляющей организацией, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, в том числе с правом подписания актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов.

В случае, если уполномоченное собственниками лицо отказалось быть уполномоченным лицом или не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности до момента выбора иного уполномоченного лица или прекращения действия обстоятельств, препятствующих исполнению обязанностей уполномоченного лица, могут быть исполнены любым собственником помещения из избранного Совета дома в многоквартирном доме.

4.1.8. Поручать Управляющей организации заключать договоры с третьими лицами в интересах, от имени и за счет Собственника.

4.1.9. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

4.1.10. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии ФЗ от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать Собственнику в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке

прибора учета.

4.1.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия (более 24 часов) на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.4. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, а также в местах общего пользования многоквартирного дома. Не загромождать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. Не допускать сброса мусора в общедомовые мусоропроводы (при их наличии), который может засорять мусоропровод.

4.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно организовать вывоз крупногабаритных и строительных отходов или оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза крупногабаритных и строительных отходов, согласно выставленного Исполнителем счета.

4.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не курить в местах общего пользования.

4.2.7. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник для удовлетворения бытовых нужд в многоквартирном доме, указанном в настоящем Договоре составляет **220 кВт**.

4.2.8. Уведомлять Управляющую организацию обо всех ремонтных работах, связанных с заменой и установкой санитарно-технического оборудования, внутридомовой системы отопления (в том числе стояков и обогревающих элементов) не связанных с перепланировкой, переустройством помещения.

4.2.9. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.2.10. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.2.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ею лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.2.12. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, а также совместно проживающих ними лиц, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час.).

4.2.13. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, в порядке, предусмотренном Правилами, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и

выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.14. В случае невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации, а также работников аварийных служб в случаях, предусмотренных п.п. 4.2.4, 4.2.13 настоящего Договора, полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.

4.2.15. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.16. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в 10-ти дневный срок с момента отчуждения помещения.

4.2.17. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать правила содержания домашних животных в помещении, санитарно-гигиенические нормы при их выгуле на придомовой территории. Нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения.

4.2.18. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома, в том числе при установке сплит-систем.

4.2.19. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии следующих документов:

- документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме;

- документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения и другие уставные документы.

4.2.20. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку. Нести расходы при проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, обязательное проведение которых предусмотрено законодательством РФ.

4.2.21. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника (потребителя) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в настоящем Договоре предусмотрена обязанность Управляющей организации осуществлять техническое обслуживание общедомовых приборов учета

4.2.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, в том числе Правилами.

4.2.23. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п. 4.2. настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи - крыльцо, отмостки, урны (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

- заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией; на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилых помещений, арендатор, с Управляющей организацией;

- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках настоящего Договора.

4.2.24. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

4.2.24.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 7-и дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора, Наймодатель (Арендодатель) обязан предоставить нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.2.24.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 7-и дней с даты заключения настоящего Договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации.

4.2.24.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 7-и дней с даты произошедших изменений.

4.2.24.4. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, согласно установленным тарифам.

4.2.24.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных ресурсов и услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

4.3. Собственник не вправе:

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников (потребителей);

- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

- несанкционированно подключать оборудование Собственника (потребителя) к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

5.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами.

5.2. Плата за помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами по тарифам, установленным Региональной службой по тарифам Ростовской области.

5.4. Цена настоящего договора определяется суммой обязательных ежемесячных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. Тарифы (ежемесячные суммы оплаты за услуги, предоставляемые «Компанией» согласно настоящему договору) устанавливаются в соответствии с решением органа местного самоуправления об установлении размера платы за жилое помещение (для квартир, являющихся муниципальной собственностью) на очередной год и определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения. Тариф, предложенный собственниками, не может быть менее тарифа, устанавливаемого органом местного самоуправления для муниципальных квартир. Тариф подлежит изменению, в случае внесения изменений органами местной власти и управления в соответствующие акты, регламентирующие порядок определения экономически обоснованного размера тарифа по ремонту и содержанию общего имущества. Вывоз ТБО и обслуживание внутридомовых общих приборов учета тепловой энергии выставляется отдельно (при наличии узлов учета).

5.6. Каждый собственник жилого помещения обязан внести плату (согласно п.3.3.1 и 5.2) до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, на основании счет-квитанции на расчетный счет «Компании», любым не запрещенным способом.

5.7. Оплата работ и услуг по настоящему договору осуществляется за счет денежных средств – платежей собственников помещений, перечисляемых на расчетный счет Управляющей компании и учтенных на лицевом счете многоквартирного дома. Основанием к оплате выполненных работ, оказанных услуг (за исключением перечисленных в п. 5.8), а также к списанию денежных средств с лицевого счета дома являются акты приема-передач выполненных работ (услуг) или иные документы, подтверждающие выполнение работ (услуг), подписанные председателем Совета дома.

5.8. Без согласования с «Собственниками» производится ежемесячное списание из общих средств дома в сумме, не превышающей утвержденные тарифы работ и услуг по управлению:

- организация эксплуатации многоквартирного дома;
- мониторинг технического состояния дома;
- составление актов;
- планирование работ по содержанию и ремонту;
- составление сметных расчетов;
- ведение технической документации;
- делопроизводство и хранение документации;
- управление персоналом;
- правовая работа, претензионная работа;
- услуги паспортиста;
- установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими);
- съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета;
- ведение электронной базы потребителей;
- расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги;
- оформление и доставка квитанций;
- ведение лицевых счетов потребителей, проведение расчетов с выдачей справок;
- ведение лицевого счета многоквартирного дома;
- анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления;
- обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности;
- услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами);
- банковское обслуживание расчетного центра;
- информационная работа с должниками;
- обслуживание узлов учета общедомовых приборов учета(при наличии);
- вывоз ТБО и КГМ;
- сервисное обслуживание домофонных систем (при наличии);
- услуги специализированных организаций (Горгаз, Пламя).

5.9. Оплата услуг по взысканию обязательных платежей с собственников, уклоняющихся от исполнения обязательств по содержанию и ремонту общего имущества дома, осуществляется со статьи «Управление».

5.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами.

5.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

5.13. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы за жилищно-коммунальные услуги для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей указанной платы.

5.14. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за услугу отопление.

5.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются за отдельную плату в соответствии с калькуляциями, утвержденными руководителем Управляющей организации.

5.16. Размер платы за помещение по настоящему Договору устанавливается одинаковым для всех Собственников жилых и нежилых помещений в соответствии с долей участия каждого.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственник несёт ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

6.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственник вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказать услуги);

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или с привлечением третьих лиц.

6.4. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

6.5. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством со всеми судебными издержками и процентами за пользование чужими денежными средствами и иные затраты.

6.6. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплату наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющей организацией оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных третьих лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- при возникновении повреждения на индивидуальном (внутриквартирном) имуществе, в т.ч. на радиаторах отопления, при отсутствии запирающих устройств, вызвавшего порчу имущества собственника либо третьих лиц.

6.9. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственниками помещений не профинансировано его содержание и ремонт (при имеющейся задолженности собственников)..

6.10. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.11. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

6.12. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло- и водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных, стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.п.), действия непреодолимых внешних факторов (действия органов государственной власти и местного самоуправления, военные действия) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов. На период действия обстоятельств непреодолимой силы продолжительностью до 1 (одного) месяца действие настоящего Договора приостанавливается.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (одного) месяца, настоящий Договор может быть досрочно прекращен в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения другой Стороной уведомления о досрочном прекращении настоящего Договора.

8. Срок действия Договора, его дополнение и изменение.

8.1. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с момента подписания.

8.2. Срок действия Договора - 1 год.

8.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору утверждаются решением общего собрания собственников помещений и осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9. Расторжение Договора.

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей протокола решения общего собрания (оригинала) и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения. Договор не может быть расторгнут собственниками в случае, если управляющая организация выполнила свои обязательства по управлению многоквартирным домом (заключение договора, содержание и ремонт многоквартирного дома и нежилых помещений) до окончания срока действия договора.

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также

документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения – протокол общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников, реестра участвующих в голосовании собственников (оригиналы);

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть уведомлены не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

9.2 При расторжении договора по инициативе любой из сторон, в случае, если на дату расторжения договора расходы Управляющей Компании на содержание и ремонт дома превышают начисленную на лицевой счет дома сумму платежей, Собственники возмещают разницу.

Долг каждого отдельного собственника складывается из суммы его долга за содержание и ремонт на момент расторжения договора и суммы, которая рассчитывается следующим образом: разница между общей суммой долга по дому и суммарным долгом отдельных собственников на дату расторжения договора распределяется пропорционально площадям помещений многоквартирного дома.

9.3 Если на дату расторжения договора сумма, собранная на лицевом счете дома, превышает расходы Управляющей компании, разница перечисляется Управляющей компании на расчетный счет организации, которую Собственники решением общего собрания выбрали в качестве обслуживающей.

9.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

9.6. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

9.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – Администрации г. Гуково.

10. Прочие условия.

10.1. Контроль Собственником помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания лицом уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме актов выполненных работ и оказанных услуг;

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала года, следующего за отчетным периодом;

- участия уполномоченного общим собранием Собственников лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

- активирования фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг или предоставления их не надлежащего качества.

10.2. Решения по вопросам управления общим имуществом МКЖД принимаются на общих собраниях собственников в соответствии с требованиями Жилищного законодательства во всех формах проведения собрания, предусмотренных ЖК РФ. Принятое решение оформляется протоколом и предоставляется в Управляющую компанию в течении десяти дней с момента его принятия.

10.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в срок, предусмотренный действующим законодательством РФ. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

10.4. Проведение работ по капитальному ремонту, а также сбор оплаты на их осуществление условиями настоящего Договора не предусмотрены.

10.5. Во исполнение ФЗ РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Собственник выражает свое согласие на использование, обработку Управляющей организацией персональных данных Собственника (передачу их третьим лицам для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги) в период срока действия настоящего Договора.

10.6. В случае внесения изменений в законодательство, затрагивающее отношения сторон, условия заключенного договора либо перечень работ и услуг по договору, стороны руководствуются изменениями, утвержденными законодательными органами и вступившими в законную силу.

10.7. В случае исключения федеральными органами законодательной власти из обязательного перечня услуг по управлению – предоставления коммунальных услуг, обязанность по предоставлению собственникам коммунальных услуг у Управляющей компании прекращается с момента вступления данного нормативно-правового акта в законную силу.

10.8. Сторона по настоящему Договору, получившая обращение другой Стороны по поводу неисполнения настоящего Договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой Стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

10.9. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.11. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – у Управляющей организации.

10.12. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

10.13. Данный Договор отменяет все предыдущие договоры и дополнительные соглашения, заключенные с Собственником (потребителем) по управлению многоквартирным домом.

11 . Приложения

1. Состав общедомового имущества.
2. Перечень работ по содержанию общего имущества МКЖД.
3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКЖД.
4. Регламент обеспечения доступа к элементам общего имущества многоквартирного дома.

12. Реквизиты сторон

Управляющая организация» ООО УК «Стройактив»

347871 г. Гуково ул. Мира 29
ИНН 6144014990 КПП 614401001
Р/сч 40702810609080000001
Филиал «Ростовский» ОАО «ОТП Банк» г.
Гуково
Кор. счет 30101810900000000297
ОГРН 1136191001022
Тел./Факс 8(86361) 5-40-76
Диспетчер: 3-42-83

Генеральный директор
ООО УК «Стройактив»

А.М. Бирюкова

Собственники

до подтверждения и
Климова О М
Тел./Факс *8-908-184-91-07*

Климова О М



**Состав
общего имущества в многоквартирном доме**

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества
<p>а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межквартирные лестничные площадки, - лестницы, - коридоры, - чердаки, -технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки); - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
б) крыши;
в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
<p>д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):</p> <ul style="list-style-type: none"> - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

N	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
1	2	3
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА		
А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов помещений многоквартирного дома (обход и осмотр всех систем многоквартирного дома осуществляется не реже 1 раза в квартал, при необходимости - с участием уполномоченного представителя дома).		
1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
4	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период		
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
2	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период		
1	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях	По мере необходимости
2	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Ежегодно
3	Выполнение пунктов 1-5, 7-9 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утв. постановлением Администрации области от 26.10.2010 № 267 (в части содержания общего имущества)	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом
Г. Аварийное обслуживание		
1	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, заливание, замыкание проводки и т.п.).	постоянно, по заявкам
2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, заливания, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам
3	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам
Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета		
1	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со	ежемесячно

	специализированной организацией)	
2	Проверка общедомовых приборов учета	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности		
1	Уборка и очистка придомовой территории	по графику, согласованному уполномоченным представителем дома
2	Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли)	по мере необходимости
3	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости
4	Уборка помещений общего пользования.	по графику, согласованному уполномоченным представителем дома
5	Посыпание тротуаров песком или опилками, либо пескопастой в период гололеда.	по мере необходимости
6	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией)	по графику
7	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории	объем работ и перечень объектов согласовывается уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
8	Выкашивание травы	не менее 4 раз в течение мая-сентября
9	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости - неглубокая обрезка)	ежегодно
10	Устройство клумб	объем работ и перечень объектов согласовывается уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
11	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	по мере необходимости
12	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундаменты

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования

Заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

8. Полы в местах общего пользования

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка мест общего пользования

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

Плановая замена стояков и лежачков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Отмостка

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

14. Осмотры и текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

Регламент обеспечения доступа к элементам общего имущества
многоквартирного дома

В целях сохранности общего имущества в многоквартирном жилом доме, соблюдение и исполнение настоящего Регламента обязательно для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники ОБЯЗАНЫ:

1. Допускать в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а работников аварийных служб для ликвидации аварий – в любое время.

2. Предоставлять доступ представителям специализированных организаций (в т.ч. работникам аварийных служб), имеющих договоры с Компанией к элементам общего имущества Дома, находящимся в занимаемом жилом помещении.

Собственникам ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

3. Производить какие-либо работы в отношении внешнего вида фасадов многоквартирного дома, в том числе работы:

- по остеклению балконов, лоджий;
- по переоборудованию и изменению фасадных конструкций, в т.ч. замена ограждений, установка различных кронштейнов, инженерного оборудования;
- размещать вывески, рекламную информацию и конструкции, без согласования с остальными собственниками дома и Компанией.

4. Производить замену входных дверей в подъездах, повалах и др. помещениях, без согласования с Компанией.

5. Удалять (демонтировать) полотенцесушители, установленные в санузлах;

6. Устанавливать теплые водяные полы, с подключением к центральной системе отопления, что неизбежно приведет к разбалансировке систем отопления многоквартирного дома;

7. Производить самовольный слив теплоносителя из системы отопления;

8. Нарастивать и увеличивать объемы отопительных регистров центрального отопления.

9. Осуществлять самовольные присоединения к внутридомовым инженерным системам и присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета;

10. Нарушать пломбы на приборах учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждений;

11. Превышать выделенные на помещение мощности по кондиционированию и электроэнергии, указанные в технических условиях по помещению;

12. Осуществлять сброс строительных, отделочных материалов и смесей в канализационную систему дома;

Компания вправе предъявить требование об отдельной оплате работы по прочистке системы канализации к собственникам, нарушившим требования настоящего пункта Регламента.

13. Склаживать на лестничных площадках, подвалах, чердаках и в иных помещениях общего пользования строительные материалы, оборудование, а также строительный и иной мусор;

14. Производить работы по переустройству* и перепланировке** помещений без согласования с органом местного самоуправления.

*Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт помещения.

**Перепланировка помещения это изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.

В случае проведения работ по переустройству и/или перепланировке помещения с нарушением действующего законодательства Компания вправе сообщить в соответствующую инстанцию о самовольном переустройстве и/или перепланировке помещения.