

ДОГОВОР № Б-24
управления многоквартирным домом № 24 ул.Белякова г.о.г. Выкса

г. Выкса

«08» ноября 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Варнава СтройИнвест», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Селезнева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гребенщиков Максим Николаевич, действующая от имени всех собственников помещений многоквартирного дома № 24 ул.Белякова г.о.г. Выкса на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений от 08.11.2017г., с другой стороны, именуемый в дальнейшем "Собственники", с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственники - лица, владеющие на праве собственности жилыми (нежилыми) помещениями, расположенными по адресу: г.о.г. Выкса ул. Белякова д. 24. Собственники помещений несут бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственников помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Многоквартирный дом – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

1.3. Помещение – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под помещением Собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении), расположенное в многоквартирной доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

1.4. Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

1.5. Собственник – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

1.6. Общее имущество многоквартирного дома – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Описание общего имущества многоквартирного дома приводится в Приложении № 4 к Договору.

1.7. Доля Собственника – доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

1.8. Содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

1.9. Инженерное оборудование – лифтовое оборудование и расположенные в границах многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях многоквартирного дома.

Подпись Управляющего



Подпись Собственника



1.10. Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

1.11. Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

1.12. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1.13. Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации в многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией)

2.1. Граница эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между обще-домовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения до первого отключающего устройства на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство.

- по электрооборудованию. Точка присоединения питающих проводов к квартирному электросчетчику (не включая электросчетчик).

- по строительным конструкциям, включая балконные плиты. Балконы, лоджии, оконные заполнения и входная дверь в квартиру относятся к имуществу Собственника.

- на системах отопления. Стояки отопления входят в зону ответственности УО. При наличии у собственника помещения отопительных приборов, установленных при вводе в эксплуатацию МКД, УО несет ответственность как за стояк отопления, так и за отопительный прибор и при выходе их из строя обязана их восстановить или заменить.

Если отопительный прибор заменен Собственником помещения самостоятельно, то УО несет ответственность только за стояк отопления до первого отвода (соединения, включая отвод) к батарее.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора являются отношения между Собственниками помещений многоквартирного дома и управляющей организацией, при которых Собственники нанимают за плату Управляющего для оказания услуг (выполнению работ) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению жилищных и коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, по заданию и за счет средств собственников.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Перечень и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме оформляется отдельным приложением к договору на весь срок действия договора управления, являющимся неотъемлемой частью договора (Приложение № 3). Изменения перечня работ и услуг по содержанию Общего имущества может производиться по решению Совета дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или Договором.

2.4. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по текущему ремонту общедомового имущества (Приложение № 4) утверждается Собственником МКД (Советом МКД) на каждый календарный год с учетом заключений по результатам технического обследования многоквартирного дома, проведенными специалистами Управляющего совместно с представителями Собственника.

2.5 Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных, строительных и иных обязательных норм и требований законодательства Российской Федерации.

Качество предоставления указанных выше услуг должно соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г. (Правила № 354).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Гарантировать выполнение работ (оказание услуг) надлежащего качества в соответствии с нормами действующего законодательства. Предоставлять гарантию на выполненные работы в соответствии с видами работ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственников в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г., установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.3.1. Для этого по поручению Собственников многоквартирного дома от своего имени и в их интересах заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (обеспечения доступа жильцов к услугам радиовещания, телевидения, видеонаблюдения и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и другие услуги.

3.1.6.1. Размер оплаты коммунальных услуг (холодная и горячая вода, электрическая энергия, водоотведение) определяются исходя из показаний индивидуальных приборов учета. При отсутствии ИПУ размер платы ведется по нормативам и тарифам, определяемым органами власти. Размер оплаты для собственников помещений за тепловую энергию рассчитывается на основании показателей общедомовых приборов учета тепловой энергии и распределяется пропорционально площади помещений, принадлежащим собственникам.

3.1.6.2. Размер оплаты коммунальных услуг по содержанию общедомового имущества (СОИ) для собственников помещений рассчитывается, исходя из показаний общедомовых приборов учета, и распределяется пропорционально площади помещений, принадлежащих собственникам. При переходе оплаты на нормативы, принятых органами власти, размер оплаты подчитывается на основании требований принятых законодательством.

3.1.7. Организовать надлежащее круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома (по телефонам 005, 3-10-28), устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и обследований. По требованию Собственников знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Сообщать о результатах рассмотрения заявлений.

3.1.9.1. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ №731 от 29.03.2010 г.

3.1.10. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно. Заблаговременно (не менее чем за 3 часа) предупреждать собственников и пользователей помещениями о проведении аварийных работ путем размещения объявлений на информационных стендах дома.

3.1.11. Информировать Собственников об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и ремонте общего имущества, коммунальных и других услугах не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.12. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается исполнителем пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней и оплачивается постоянно проживающим потребителем.

3.1.13. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения соответствующих объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.14. По требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с их опломбированием и составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.16. Направлять при необходимости Собственникам для согласования предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.17. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора на общем собрании Собственников помещений.



Отчет дополнительно может размещаться на досках объявлений в подъездах, представляться в письменном виде по требованию Собственника, размещаться на сайте Управляющего.

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

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

3.1.20. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.21. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.22. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.24. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.25. Вести претензионную, исковую и иную работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений многоквартирного дома, а также с исполнителей работ (услуг) по предоставлению жилищных и коммунальных услуг конечным потребителям при нарушении ими принятых на себя обязательств в соответствии с заключенными договорами на оказание услуг (выполнение работ).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. Готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании установленного Правительством РФ минимального перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов.

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям в части выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.6. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. В случае несвоевременного внесения Собственниками платы Управляющий имеет право произвести ограничение в подаче в помещение Собственника электроснабжения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.8. На основании заявления и по согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования и конструкций МКД в помещении Собственников.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.2.10. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.2.11. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.12. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.13. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.

3.2.14. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.15. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

Подпись Управляющего

Подпись Собственника

3.2.16 Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 4 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.17 Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.18 В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.17 настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.19 После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

- а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп. «а»-«в» п. 10.1 настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.
- б) при непогашении потребителем – должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги.
- в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.3. Собственники обязуются:

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

3.3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.3.1.2. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного документа,

Подпись Управляющего

Подпись Собственника

выставляемой Собственнику в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3.1.3. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.2.1. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственников помещения с момента возникновения права владения и пользования в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2.2. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать их показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющему не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, оплачивать начисленные пени, порядок взыскания и размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющему сведения об изменении реквизитов, о смене собственников помещения, дате вступления нового собственника в свои права.

3.3.6. Назначить представителя собственников помещений многоквартирного дома для контроля проводимых управляющим работ и приемке результатов. Представитель Гребенчиков М.Н. Тел. _____.

3.3.7. Проводить общие собрания собственников помещений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания. Создавать Совет многоквартирного дома.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащего им на праве собственности помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в соответствии с проектом и по согласованию с органом местного самоуправления и Управляющим в установленном законом порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается собственниками на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, такой размер устанавливается на основании постановления органа местного самоуправления о плате за жилое помещение по найму.

4.2. Цена настоящего Договора определяется стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. На момент подписания настоящего договора стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома составляет 18,32 руб. с 1 кв.м. площади помещения собственника, из которых – 11,37 руб. – плата на содержание общего имущества МКД, 6,95 руб. – отчисления на текущий ремонт общего имущества МКД). Собственниками отдельно оплачиваются следующие услуги: вывоз ТКО, уборка лестничных клеток (при принятии соответствующего решения), расходы по коммунальным услугам на цели содержания общего имущества МКД (СОИ).

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть изменен в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением, либо на основании соответствующих законодательных актов.

4.3. Размер взимаемой платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, рассчитывается в соответствии с Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Плата за жилищные и коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и вносится собственниками ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией.

4.4.1. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.4.2. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).



4.4.3 При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.5. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе - квитанции - указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды, пени.

4.6. Собственники вносят плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.

4.7. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.8. Собственники 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.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.11. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственника и (или) за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города.

4.12.1. Решение (п. 4.12) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов местного самоуправления.

4.12.2. Решение (п. 4.12) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственников реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Собственник несет ответственность за несвоевременное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, нарушение правил содержания принадлежащего ему на праве собственности помещения и общего имущества МКД, требований противопожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. Ответственность за работы по заключенным Управляющей компанией договорам с Исполнителями несет Управляющая компания.

5.8. Управляющий несет ответственность перед Собственником за организацию и соответствие предоставляемых услуг потребителям нормативным актам органов местного самоуправления.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

7.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – квартал.

7.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

7.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.7.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

7.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

7.6. В случае, если в срок, указанный в п.7.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем тремя любыми Собственниками помещений в многоквартирном доме. Требования п.7.5. и п.7.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

7.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

7.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

8. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ И ПОСЛЕДСТВИЯ НЕДОПУСКА

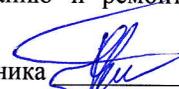
8.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

Подпись Управляющего



Подпись Собственника



- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ДОГОВОРА

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

9.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

9.3. Все последствия, возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

9.4. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.5. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.6. Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

9.7. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник, при наличии составленных в установленном законодательством порядке актов ненадлежащего качества услуг (работ), вправе потребовать от Управляющей организации осуществления перерасчета стоимости оказанных ненадлежащим образом услуг (выполненных работ) и (или) выплаты штрафов в соответствии с действующим законодательством.

9.8. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

9.9. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

9.10. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

9.11. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

9.12. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №4 к настоящему Договору.

9.13. Невыполнение Собственником требований, установленным подпунктом «д» пункта 4.1.5 настоящего Договора признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета.

9.14. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета.

9.15. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право Управляющей организации на привлечение

Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

10. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;
- б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;
- в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- г) путем размещения сообщения на информационных досках подъездов данного многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;
- д) посредством передачи sms-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;
- е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.

10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников помещений и копий решений таких собственников;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

11.1.2. По соглашению Сторон.

11.1.3. В судебном порядке.

11.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

11.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за 60 дней до расторжения.

11.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

11.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

11.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

11.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

11.5. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. При получении от Собственника соответствующего распоряжения – перечислить излишне полученные ею средства по указанным Собственником реквизитам

11.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

Подпись Управляющего

Подпись Собственника

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

12.2. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией, а также третьими лицами, являющимся операторами по обработке персональных данных в рамках исполнения настоящего договора в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 лет с даты подписания).

13. ФОРС-МАЖОР

13.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

14. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

14.1. Общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников помещений. Очередное (годовое) отчетное общее собрание собственников проводится по инициативе Управляющего. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

14.2. Собственники помещений многоквартирного дома информируются о проведении общего собрания путем размещения информации на доске объявлений, установленной в подъездах многоквартирного дома.

14.3. Решение об организации внеочередного Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может быть принято Управляющим.

15. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

15.1. Договор заключен сроком на пять лет с «01» декабря 2017 года по «30» ноября 2022 года.

15.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 11.

15.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными Соглашениями.

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

16. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ:

Приложение № 1 – протокол внеочередного общего собрания собственников помещений МКД от 08.11.2017г.

Приложение № 1.1 – Акт приема-передачи технической и иной документации на МКД

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

17. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющий ООО «Варнава СтройИнвест» 607060, г. Выкса, м-н Гоголя д. 46, пом. 007 конт. тел.: бухгалтер (83177)3-07-67, факс (83177)3-07-67 ИНН 5247052522, КПП 524701001 ОГРН 1145247000249 р/с 40702810214040000546 «ОАО»АКБ» Саровбизнесбанк» г. Саров БИК 042204721, к/с 30101810200000000721 Директор  А.Н. Селезнев м.п. 	Собственник: Гребенщиков Максим Николаевич Паспорт серия <u>22 05 766941</u> Выдан <u>21.06.2006г. ОВД г. Выкса.</u> Дата выдачи _____ Адрес: г. Выкса ул.Белякова д. 24 кв. 21 Подпись  Гребенщиков М.Н. экземпляр договора управления получил на руки
---	---

Подпись Управляющего 

Подпись Собственника 

Состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Фундамент и стены подвалов.
1. Капитальные стены
2. Перекрытия
3. Кровля
4. Оконные и дверные заполнения лестничных клеток и подвалов
5. Межквартирные перегородки
6. Водоотводящее устройство
7. Лестницы
8. Лестничные клетки
9. Крыльцо (зонты-козырьки) над входом в подъезды, подвалы
10. Стойки отопления до вентиля или соединительной муфты на приборе отопления.
11. Стойки холодного водоснабжения до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.
12. Стойки канализации
13. Инженерные коммуникации в подвале
14. Вентиляционные каналы и дымоходы
15. Водно-распределительные устройства
16. Внутридомовые электросети, обслуживающие более одной квартиры
17. Этажные электрощиты
18. Светильники коридорного освещения
19. Внутренние газопроводы до первого запорного крана в квартире
20. Коллективные (общедомовые) приборы учета.
21. Земельный участок, на котором расположен дом с придомовой территорией, согласно кадастрового плана.

«Управляющий»

А.Н. Селезнев



«Собственный»

М.Н. Гребенчиков

Подпись Управляющего

Подпись Собственника

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества МКД,
в том числе по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1.	Техническое обслуживание и содержание конструктивных элементов жилых зданий:	
	Общие плановые осмотры	2 раза в год весной (апрель, май) и осенью (сентябрь)
	Внеочередные (неплановые осмотры)	по мере необходимости
	Подготовка к сезонной эксплуатации: укрепление водосточных труб, колен, замена разбитых стекол окон и дверей мест общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей, регулировка пружин, установка уплотнителей	перед началом и по завершению зимнего периода, в остальное время по мере необходимости
	Обеспечение чистоты чердачного и подвального помещения	1 раз в год
	Очистка кровли от мусора и грязи	2 раза в год весной (май) и осенью (сентябрь)
	Удаление наледи и сосулек	по мере необходимости
	Очистка кровли от снега	по мере необходимости
	Мелкий ремонт конструктивных элементов с целью поддержания исправного состояния: заделка трещин отмостки, заделка трещин стен, установка маяков, обеспечение безопасности при обнаружении неисправностей конструкций балконов, лоджий, козырьков, перекрытий, ремонт оконных сливов мест общего пользования, восстановление, устранение протечек кровли и неисправностей конструкций кровель	по мере необходимости
2.	Техническое обслуживание и содержание внутридомового инженерного оборудования	
	Отопление	
	Плановый осмотр системы центрального отопления	2 раза в течение отопительного периода
	Подготовка к сезонной эксплуатации: ревизия запорной арматуры, восстановление тепловой изоляции трубопроводов в подвалах, чердаках	1 раз в год (май, сентябрь) задвижки 1 раз в 3 года
	Наладка и мелкий ремонт системы, немедленное устранение протечек, систематическая ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости
	Обслуживание задвижек и вентилялей	2 раза в течение отопительного периода
	Испытание на прочность и герметичность системы отопления ИТП	после и перед началом отопительного сезона
	Водоснабжение	
	Плановый осмотр системы водоснабжения	2 раза в месяц
	Профилактический и планово-предупредительный мелкий ремонт системы, немедленное устранение протечек и дефектов, инженерный контроль за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей системы водопровода	согласно плану работ по мере необходимости
	Обслуживание задвижек и вентилялей холодного водоснабжения	2 раза в год
	Канализация	
	Плановый осмотр системы канализации	2 раза в год (май, сентябрь)
	Профилактический и планово-предупредительный мелкий ремонт системы, немедленное устранение протечек, дефектов, не герметичности стыковых соединений системы, устранение обмерзания оголовков канализационных вытяжек, инженерный контроль за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей системы канализации	согласно плану работ по мере необходимости
	Очистка системы канализации	по мере необходимости
	Электрооборудование	
Осмотр и снятие показаний общедомовых и групповых электросчетчиков	ежемесячно	




	Профилактический планово-предупредительный мелкий ремонт электрооборудования; укрепление плафонов и ослабленных участков электропроводки, прочистка клемм и соединений групповых щитков; Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки распределительных и групповых щитков и шкафов, проверка напряжения. замена перегоревших электроламп	согласно плану работ но не менее 2 раз в год по мере необходимости
3	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории:	
	Уборка придомовой территории <u>в летний период:</u>	
	Подметание территории	ежедневно
	Покос травы	весенне-летний период (2 раза по графику)
	Проведение субботников с жильцами	при проведении весеннего месячника по благоустройству.
	<u>в холодный период:</u>	
	сдвигание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в день
	посыпка песком или смесью песка с хлоридами	в дни гололеда не реже 1 раза в день
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно
	Устранение засора	по мере необходимости
4	Услуги сторонних организаций:	
	Проверка дымоходов и вентканалов: Плановый осмотр системы вентиляции, устранение неисправностей системы вентиляции: устранение засоров, неплотностей, ремонт зонтов и дефлекторов	согласно плану работ по мере необходимости
	Дезинсекция, дератизация	по мере необходимости
	Противопожарные мероприятия: осмотры и обследование деревянных конструкций	не реже 1 раза в год
	Обслуживание и ремонт газового оборудования и внутренних газопроводов	не реже 1 раза в 3 года по графику специализированной организации
	Взыскание задолженности за ЖКУ	постоянно
	Прием отработанных ртуть содержащих ламп	По графику мусоровывозящей организации
5.	Мероприятия по энергосбережению:	
	Обслуживание общедомовых приборов учета при их наличии, а при их отсутствии выполнение иных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	ежемесячно согласно плану
6.	Услуги по управлению многоквартирным домом	согласно условиям договора
7.	Затраты на выпуск платежных документов	ежемесячно
8	АДС в т.ч. дежурная диспетчерская служба	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, и энергообеспечения
9	Вывоз твердых коммунальных отходов	ежедневно
10	Вывоз крупногабаритного мусора	по графику мусоровывозящей организации

«Управляющий»

А.Н. Селезнев



«Собственник»

М.Н. Гребенщиков

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества многоквартирного дома.

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин.

4. Крыши.

Устранение неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

П. Водопровод и канализация, водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, водоснабжения.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, в том числе козырьковое освещение.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

14. Общедомовые приборы учета.

Комплекс работ и мероприятий по поддержанию общедомовых приборов учета энергоресурсов в работоспособном состоянии в течение, всего срока их эксплуатации, с проведением необходимых работ.

«Управляющий»

А.Н. Селезнев



«Собственник»:

М.Н. Гребенщиков