

ДОГОВОР № Остр-71
управления многоквартирным домом № 71 ул. Островского г. Выкса

г. Выкса

« 30 » марта 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Варнава СтройИнвест», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Селезнева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома № 71 по ул. Островского г. Выкса, указанные в приложении 1 к настоящему договору, именуемые 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. Выкса ул. Островского д. 71. Собственники помещения 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 помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по капитальному ремонту, холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, вывозу ТБО, а также по предоставлению иных услуг, связанных с управлением и обслуживанием многоквартирного дома. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственников.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Члены семьи Собственников жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с Собственниками, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами его семьи. Члены семьи Собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственниками данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания законных собственников и пользования помещениями, оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление 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.

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

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовых территорий. Указанные работы осуществляются по мере необходимости, при включении данных видов работ в план работ на год и при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома:

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований)

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации;
- б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- в) прочистка канализационного дежака;

Подпись Управляющего _____

- г) проверка исправности канализационных вытяжек;
- д) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- е) частичный ремонт кровли;
- ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) восстановление трубопроводов в чердачных помещениях;
- б) ремонт кровли;
- в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- г) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- д) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- е) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- ж) ремонт труб наружного водостока;

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевывавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток осуществляется при наличии решений собственников о финансировании работ по данному пункту и включает в себя:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;

в) мытье окон - 2 раза в год;

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы (по телефонам 005, 3-10-28)

2.2.3.7. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственникам коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

2.4.2. Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм 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 06.05.2011г.

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.

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.

Подпись Управляющего _____

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 текущий ремонт общего имущества, за коммунальные и другие услуги.

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

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.

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 в 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. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.13. 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.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.16. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах, представляется в письменном виде по требованию Собственника, а также, в случае проведения собрания, на общем собрании Собственников помещений.

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

3.1.18. 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.

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

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

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

3.1.22. 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.

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

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. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании 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 отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.8. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственников, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

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. Создавать Совет многоквартирного дома.

3.3. Собственники обязуется:

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.

3.3.2. 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. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

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 26-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. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

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.

3.4. 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 самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

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

3.5. Собственники дают согласие на то, чтобы его персональные данные, в том числе: его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, номер финансового лицевого счёта, другая информация передавались третьим лицам, являющимся операторами по обработке персональных данных в рамках исполнения настоящего договора.

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 на момент его подписания определяется:

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

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение фактического объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями п.п. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

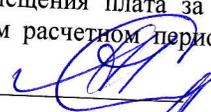
Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть изменен в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением, либо на основании соответствующих законодательных актов.

4.3. Размер 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 06.05.2011 г.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.4.1. В случае предоставления по настоящему договору коммунальной услуги по электроснабжению Управляющим собственникам нежилого помещения плата за электроснабжение начисляется по свободным (нерегулируемым) ценам, действовавшим в предыдущем расчетном периоде, с перерасчетом фактической стоимости потребленной электрической

Подпись Управляющего _____



энергии в следующем за расчетным периоде.

4.4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме может индексироваться на основании изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, на основании соответствующих законодательных актов.

4.5. Плата за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и вносится собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится собственниками в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией.

4.7. 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.

4.8. 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.

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

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. 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.

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

4.13. 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.

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

4.15. 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.

4.15.1. Решение (п. 4.15) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города.

4.15.2. Решение (п. 4.15) 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.

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

4.17. 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.

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 ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. 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 приложением соответствующего документа;

- 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 три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть предупреждены не позже чем за три 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.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за 90 дней, до расторжения.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. 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 или иных по подп. 3.2.4 Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" подп. 7.1.1 настоящего Договора.

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

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

7.6. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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.

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

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

Подпись Управляющего _____

10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

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

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

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен сроком на пять лет с «01» апреля 2016 года по «30» марта 2021 года.

11.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7.

11.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за тридцать дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

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

| | |
|---|--|
| <p>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</p> <p>Директор  А.Н. Селезнев</p> <p>М.П. </p> | <p>Собственники:</p> <p>Данные о собственниках указаны в приложении № 1 к договору</p> |
|---|--|

Состав общего имущества многоквартирного дома:

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

«Управляющий»



А.Н. Селезнев

«Сведения о собственниках
указаны в приложении № 1
к договору управления»

**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 месяц 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 месяц 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 горячего водоснабжения | 2 раза в месяц | |

| | | |
|----|---|---|
| | 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: замена перегоревших электроламп, 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. | согласно плану работ но не менее 2 раз в год |
| 3 | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории: | |
| | Уборка придомовой территории в летний период: | |
| | Подметание территории | ежедневно |
| | Покос травы | весенне-летний период (2 раза по графику) |
| | Проведение субботников с жильцами | при проведении весеннего месячника по благоустройству. |
| | в холодный период: | |
| | сдвигание свежее выпавшего 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 |
| | Обслуживание мусоропроводов: | |
| | Профилактический осмотр мусоропроводов | 1 раз в месяц |
| | 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 |
| | Техническое освидетельствование лифтов Техническое обслуживание лифтового хозяйства | по мере необходимости |
| | Прием отработанных ртуть содержащих ламп | постоянно |
| 5. | Мероприятия по энергосбережению: | |
| | Обслуживание общедомовых приборов учета при их | ежемесячно |

| | | |
|----|--|---|
| | наличии, а при их отсутствии выполнение иных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности | согласно плану |
| 6. | Услуги управления многоквартирным домом | согласно условиям договора |
| 7. | Затраты на выпуск платежных документов | ежемесячно |
| 8 | АДС в т.ч. диспетчерская служба | круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, и энергообеспечения |
| 9 | Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно |
| 10 | Вывоз крупногабаритного мусора | по графику мусоровывозящей организации |

«Управляющий»



А.Н. Селезнев

«Сведения о собственниках
указаны в приложении № 1
к договору управления»

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

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; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; 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.

II. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

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

Восстановление работоспособности мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. 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

«Сведения о собственниках
указаны в приложении № 1
к договору управления»