

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«26» сентября 2015 года

ОАО "Городская управляющая компания Заволжского района" в лице Генерального директора Сидорановой Н.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственник жилого помещения по адресу: г. Ульяновск

(Ф.И.О.)

Комитет ЖСК Армишстрой

г. Ульяновск

ул. Восточная д. 1.

действующее на основании

Акт приема-передачи в Комитете

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение № 24,00 кв. м, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. целью настоящего договора — обеспечение благоприятных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечение безопасности проживания в соответствии с требованиями к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленных законодательством Российской Федерации (в частности, частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»), а также предоставление коммунальных услуг собственникам и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. управляющая организация, по заданию собственника и за его счет, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, включающие в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и капитальный ремонт общего имущества за счет собственника, а также предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах собственнику либо иным лицам, являющимся пользователями принадлежащих собственнику помещений.

1.3. состав общего имущества собственников помещений определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ № 491 от 31 августа 2006 г. «Об утверждении правил содержания имущества в многоквартирном доме» и 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» и техническим паспортом на жилой дом в пределах границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности.

1.4. Цена договора определяется исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг в соответствии с п. 1.2 настоящего Договора, путем суммирования стоимости работ и услуг за год.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости — сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений, в рамках начисляемых денежных средств с жителей дома № 1 по ул. Восточная г. Ульяновска, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 1 к настоящему Договору), а также «Перечнем работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома» (Приложение 2 к настоящему Договору). Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт жилых помещений.

2.1.2. предоставлять коммунальные услуги по теплоснабжению, горячему, холодному водоснабжению, водоотведению в необходимых объемах, надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья и, не причиняющие вреда имуществу собственника, в том числе на общедомовые нужды, в соответствии с требованиями законодательства РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим договором;

2.1.3. заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на предоставление ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;

2.1.4. обеспечивать контроль за выполнением обязательств по договорам с третьими лицами для выполнения работ, указанных в п. 2.1.1. и п. 2.1.3 настоящего договора;

2.1.5. устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов;

- 2.1.6. проводить осмотр технического состояния общего имущества многоквартирного дома с оформлением акта осмотра в соответствии с требованием жилищного законодательства РФ;
- 2.1.7. осуществлять начисление и принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, с последующей оплатой ресурсоснабжающим организациям от Собственника, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению собственника, отраженному в любом документе, в том числе и в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника
- 2.1.8. требовать, в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещения доплаты оставшейся части в согласованном порядке (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором
- 2.1.9. оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, - которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании.
- 2.1.10. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц - пользователей, принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.
- 2.1.11. организовывать работы по ликвидации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порчи их имущества.
- 2.1.12. вести и хранить, имеющуюся в наличии, техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 2.1.13. рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет и устранение указанных недостатков с учетом фактического объема финансирования.
- 2.1.14. обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, управляющей организации и др. путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
- 2.1.15. по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несших с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии лицевого счета и иные предусмотренные законодательством документы, посредством обращения в УФ ООО «РИЦ».
- 2.1.16. организовать выдачу технических условий на установку индивидуальных (квартирных) приборов учета объема холодной и горячей воды. Принимать индивидуальные (квартирные) приборы учета объема холодной и горячей воды в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 2.1.17. предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение 90 дней, следующих за истекшим годом действия договора.
- 2.1.18. проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника.
- 2.1.19. на основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта, отражающего нанесение ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.
- 2.1.20. не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (передавать ее другим лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 2.1.21. планировать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.
- 2.1.22. при поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих разрешений общего собрания собственников многоквартирного дома по конкретному предложению.

2.2. Управляющая организация вправе:

- 2.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.2. организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника, а также проверку работы установленных приборов учета, сохранности пломб.
- 2.2.3. организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 2.2.4. прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты указанных услуг более трех месяцев или нарушении иных требований Договора.
- 2.2.5. взыскивать с Собственника или иных Пользователей, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
- 2.2.6. в случае возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации ликвидации аварии. В случае отсутствия денежных средств предусмотренных на текущий ремонт, Управляющая организация имеет право произвести данные работы и выставить в квитанцию отдельной строкой плату за выполнение данных работ, которые могут повлиять на безопасность жизни и здоровья граждан.
- 2.2.7. готовить к окончанию года с момента начала действия Договора, (или к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по

установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома на предстоящий год.

2.2.8. требовать доступа в помещения Собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;
- проведения осмотров инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения Собственников;
- для проведения капитального ремонта;
- для проведения замеров температуры;
- для проведения контроля за наличием и отсутствием индивидуальных (квартирных) приборов учета, показаниями индивидуальных (квартирных) приборов учета не чаще 1 раза в 6 месяцев;
- для проведения проверки соответствия зарегистрированных и проживающих граждан;

В случае отказа Собственника предоставить доступ в жилое помещение для указанных целей или не предоставления показаний приборов индивидуального учета, либо при установленном нарушении пломбы на индивидуальном квартирном приборе учета или по истечении срока поверки управляющая организация вправе произвести перерасчет за соответствующую коммунальную услугу в соответствии с нормативами потребления коммунальной услуги, утвержденными нормативно-правовыми актами Правительства РФ и Ульяновской области;

2.2.9. сдавать в аренду нежилые, технические этажи (мастерские художников), подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома, размещать оборудование, предоставлять в пользование ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (наружные стены под размещение рекламы), предоставлять в пользование коммуникационные устройства (подвальные желоба, вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитов подъездов) для размещения инженерных сетей при согласовании с председателем домового комитета с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества многоквартирного дома на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; кроме того безвозмездно использовать нежилые помещения в многоквартирном доме для собственных нужд в целях размещения в них обслуживающего персонала.

2.2.10. совершать юридически значимые и иные действия, направленные на исполнение настоящего договора.

2.2.11. в случае, если размер сбора платы за содержание и ремонт мест общего пользования в течении 3-х месяцев будет составлять лишь 90% от начислений собственникам платежей за расчетный период, управляющая организация вправе после предварительного предупреждения собственников помещений уменьшить объем услуг (работ) по текущему ремонту общего имущества дома на объем денежных средств, недополученных от собственников помещений за содержание и ремонт мест общего пользования.

2.2.12. вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, управляющей организации, с обязательным составлением акта.

2.2.13. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. использовать жилое помещение (квартиру) в многоквартирном доме № 1 по ул. Базильская Ульяновска по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

2.3.2. обеспечить сохранность жилого помещения квартиры № 1 в доме № 1 по ул. Базильская Ульяновска и обеспечить его надлежащее состояние, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.3. своевременно и полностью (ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за прошедшим) вносить плату за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

2.3.4. допускать в жилое помещение в заранее согласованное время работников Управляющей компании и подрядной организации, выполняющей работы по ремонту и содержанию жилого дома по договору подряда, заключенному с Управляющей компанией, для:

- осмотра состояния инженерного оборудования, приборов учета коммунальных ресурсов;
- выполнения необходимых ремонтных работ, в том числе неотложных, при возникновении аварийных ситуаций;
- в целях контроля над потреблением энергетических и иных ресурсов коммунальных услуг.

2.3.5. соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей и реконструкцию без согласования с Управляющей компанией (необходимо получение технических условий);
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не производить монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей компанией (необходимо получение технических условий);
- д) не допускать выполнение работ и совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного дома, не производить - переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, в том числе и с Управляющей компанией;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, не допускать устройство перегородок, перепланировок в местах общего пользования;

- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- з) не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;
- и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 в будние дни, с 23.00 до 9.00 в выходные и праздничные дни.
- 2.3.6. при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом Договора.
- 2.3.7. своевременно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элемента здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по Договору.
- 2.3.8. в обязательном порядке уведомлять Управляющую компанию о пребывании (длительностью более 5 дней подряд) граждан, незарегистрированных в жилом помещении, необорудованном индивидуальными приборами учета коммунальных услуг.
- 2.3.9. уведомлять Управляющую компанию об отчуждении жилого помещения, принадлежащего Собственнику. Ставить в известность нового Собственника о необходимости заключения договора на управление. Представлять Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.
- 2.3.10. предоставлять Управляющей компании полномочия по заключению договоров на предоставление коммунальных услуг по теплоснабжению, горячему, холодному водоснабжению, водоотведению от своего имени.
- 2.3.11. своевременно представлять Управляющей компании или ее агентам (УФ ООО «РИЦ») показания индивидуальных (квартирных) приборов учета.
- 2.3.12. ежегодно утверждать на общем собрании перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, с учетом предложений Управляющей компании, в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Собственник вправе:

- 2.4.1. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору;
- 2.4.2. требовать сверку платы за коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, а также правильность начисления установленных федеральными законом и Договором неустоек (штрафов, пеней) посредством обращения жителей в УФ ООО «РИЦ» (согласно условиям заключенного Договора);
- 2.4.3. выступать с инициативой проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.4.4. вносить предложения, касающиеся вопросов управления многоквартирным домом;
- 2.4.5. обращаться в управляющую организацию с заявлениями, жалобами по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг;
- 2.4.6. требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ее обязательств по договору;
- 2.4.7. проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, после государственной регистрации права собственности на помещение и по согласованию с Управляющей организацией.
- 2.4.8. требовать от управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 2.4.9. Письменно обратиться в управляющую организацию для оказания консультационного содействия в проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, инициатором которого является сам собственник.
- 2.4.10. Вносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме предложения о передаче Совету многоквартирного дома полномочий по решению вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников, за исключением вопросов предусмотренных:

- пунктами 1-4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации «К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в

многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме»;

- частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год».

2.4.11. собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее — формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее — формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

2.4.12. требовать от управляющей организации принятия участия в ежегодном осмотре технического состояния имущества МКД для определения перечня работ по текущему ремонту на последующий год;

2.4.13. участвовать в подписании актов выполненных работ членом совета дома в количестве 2х человек;

2.4.14. осуществлять контроль за выполнением договоров аренды на использование помещений общего пользования МКД, производить распределение денежных средств полученных от этой деятельности.

3. УСЛОВИЕ О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.2. Решение (п. 3.1) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти.

3.3. Решение (п. 3.1) 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. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом;
- иные виды услуг и работ, если они были утверждены на общем собрании и включены в оплату.

4.2. плата за услуги по содержанию и текущему ремонту, в рамках Договора, устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом работ (услуг), указанных в приложениях № 1 и № 2 к Договору.

4.3. размер платы за содержание и ремонт жилья для Собственника определяются на общем собрании Собственников дома с учетом предложенной Управляющей компании. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, то такой размер подлежит индексации, с учетом ранее утвержденного или установленного размера платы, в соответствии с действующим законодательством.

4.4. размер платы за коммунальные услуги рассчитываются как произведение тарифов, установленных приказами Министерства экономики Ульяновской области, на объем потребленных ресурсов по показаниям индивидуальных приборов учета приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, либо приборов с нарушенной целостностью пломб, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленных Министерством экономики Ульяновской области в порядке, определяемом Правительством РФ.

4.5. срок внесения платежей по Договору устанавливается для физических и юридических лиц ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. пени за несвоевременное внесение Собственником платы взимаются в порядке, установленном п.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется в порядке установленном Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г. «Об утверждении правил содержания имущества в многоквартирном доме и 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».

4.8. в случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и (услуг), сроки их проведения, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Расчет платы для Собственника, рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.9. капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет средств Собственника; по отдельному договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме (п.3 ст. 158 ЖК РФ). При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.10. не использование помещений не является основанием невнесения платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.3. управляющая организация в полном объеме несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми она заключила договор подряда.

5.4. управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, а именно: стихийных бедствий, пожара (возникшего не по вине Управляющей организации), наводнения, других стихийных бедствий, не характерной для данной местности и произошедших по независящем от Сторон причинам, а также умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилые или нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома, инженерной системы и прилегающей территории; аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, а также за ущерб, который возникает для «Собственников» в связи с не включением Собственниками при утверждении перечня работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома работ, неисполнение которых привлекло к ущербу для Собственников.

5.5. собственник несет ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственника, нарушающих условия настоящего Договора.

5.6. собственник несет полную ответственность за сохранность всех коммунальных сетей и приборов коммунального хозяйства, расположенных в жилом помещении принадлежащих ему на праве собственности.

5.7. управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за неисполнение настоящего Договора, если этому предшествовало нарушение Собственником условий настоящего Договора.

5.8. при установлении факта причинения вреда общему и личному имуществу Собственника вследствие некачественного выполнения работ и предоставления услуг, Управляющая организация возмещает причиненный ущерб, если доказана вина Управляющей организации.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует в течение 3 лет.
- 6.2. настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 6.3. полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.
- 6.4. настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 6.5. в случае расторжения настоящего Договора:
- собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома, а Управляющая организация возвращает собранные, но не израсходованные денежные средства Собственнику;
 - управляющая организация обязана всю документацию, связанную с управлением многоквартирным домом и передать по акту в соответствии с реестром.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.2. все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.
- 7.3. настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - в Управляющей компании. Управляющая компания имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику за его счет.
- 7.4. неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:
- копия технического паспорта жилого помещения (квартиры) № _____ дома №1 ул. Батумисенная
196, 49 м
 - копия свидетельства на право собственности жилого помещения;
 - Приложение № 1 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
 - Приложение № 2 - Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома;
 - Приложение № 3 - Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
- 7.5. взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ОАО «Городская управляющая компания
Заволжского района»

р/с 40702810900922590693
ЗАО Банк «Венец» г. Ульяновск
ИНН 7328507612
БИК 047308813

Генеральный директор
ОАО «ГУК Заволжского района»



Н.Г. Сидорова

Собственник:

Ф.И.О. _____

Собственник



Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома**1.1. Обслуживание систем отопления:**

- Осмотр системы центрального отопления, внутриквартирные устройства, устройства в чердачных и подвальных помещениях.
- Притирка запорной арматуры.
- Регулировка, промывка, испытание, консервация и расконсервация систем ЦО.

1.2. Обслуживание систем водоснабжения, водоотведения:

- Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения.
- Ремонт водопроводного крана.
- Набивка сальников.
- Уплотнение сгонов.
- Устранение засоров санитарных приборов.
- Временная заделка свищей от трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
- Набивка сальников компенсационных патрубков на стояках внутренних водостоков.

1.3. Техническое обслуживание вентиляционных систем:

- Прочистка засоренных вентиляционных каналов
- Проверка наличия тяги вентиляционного канала (кухня, сан.узел). Устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции.

1.4. Обслуживание систем электроснабжения:

- Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования (осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, осмотр общедомовых электрических сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в т.ч. распаянных и протяжных пробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, осмотр ВРУ (вводно-распределительное устройство) вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений)
- Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп.
- Мелкий ремонт электропроводки.
- Снятие показаний с коллективных приборов учета электроэнергии.
- Проведение установленных электроизмерений и испытаний электрооборудования и сетей мест общего пользования (измерение сопротивления изоляции (квартирная группа, МОП, лифтовая группа), измерение сопротивления петли фаза-нуль, измерение сопротивления контурного заземления, проверка наличия цепи переходного соединения между заземляющим устройством)
- испытание электрических сетей мест общего пользования
- испытание электроплит или газовых плит.

1.5. Обслуживание приборов учета.**1.6. Обслуживание конструктивных элементов зданий:**

- Санитарное содержание (очистка кровли от снега и скалывание, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек, очистка кровли от мусора)
- Работы по ремонту оконных и дверных проемов (ремонт оконных переплетов, ремонт дверных полотен, смена оконных и дверных петель).
- Смена оконных дверных приборов (шпингает оконный, пружина, угольчники, ручки оконные и дверные, таблички, скобы, закрытие на замок выходов на чердак, на кровлю, в техподполье).
- Смена разбитых стекол.
- Вставка фанеры в разбитые стекла (технический осмотр конструктивных элементов здания, внеплановый осмотр инженерного оборудования и конструктивных элементов здания).

1.7. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

1.8. Уборка ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД с 01 октября по 30 апреля = 212 дней:

1.8.1. Ручная уборка:

- Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см с территорий.
- Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной свыше 2 см.
- Посыпка территорий противогололедным материалом.
- Очистка территорий от наледи и льда без предварительной обработки хлоридами.
- Очистка от наледи и льда крыше люков пожарных колодцев.
- Подметание территории в дни без снегопада.
- Уборка отмосток, приямков, газонов от случайного мусора.
- Сметание снега со ступенек и площадок.
- Очистка урн от мусора.

1.8.2. Механизированная уборка:

- Подметание свежесвыпавшего снега толщиной 2 см.
- Уборка свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.
- Скалывание и уборка льда и уплотненного снега толщиной слоя свыше 2 см.

1.9. Уборка ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД с 01 мая по 30 сентября = 153 дня:

1.9.1. Ручная уборка:

- Подметание территории в дни осадков и в дни с осадками до 2 см.
- Подметание ступеней и площадок.
- Уборка отмосток, приямков, газонов.
- Погрузка мусора на автотранспорт вручную.
- Очистка урн от мусора.

1.9.2. Обслуживание мусоропроводов (при наличии):

- Профилактический осмотр мусоропроводов.
- Удаление мусора из мусороприемных камер.
- Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов.
- Влажное подметание пола мусороприемных камер.
- Устранение засора.

1.10. Благоустройство придомовой территории (производится только при утверждении на общем собрании собственников)

1.11. Работы по дератизации и дезинсекции:

- Дератизация чердаков и подвалов.
- Дезинсекция чердаков и подвалов.
- Дератизация мусороприемных камер.

1.12. Обслуживание вводного и внутреннего газопроводов (ВДГО):

1.13. Обслуживание лифта (техническое обслуживание, проведение технического освидетельствования, техническое обследование (диагностирование) лифтов, отработавших назначенный срок службы).

1.14. Сбор и вывоз ТБО.

1.15. Обслуживание контейнерных площадок (при наличии).

1.16. Вывоз КГМ.

1.17. Управление МКД (начисление и сбор платежей, управление эксплуатацией МКД, подготовка и оформление документов по регистрации и учету граждан).



Генеральный директор

ОАО «ГУК Заволжского района»

Н.Г. Сидорова

Собственник



Перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома (данный набор работ принимается, и может быть изменен, на календарный год по решению общего собрания собственников)

1. **Фундаменты**
 - 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
 - 1.2. Восстановление входов в подвалы.
2. **Стены и фасады**
 - 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
 - 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
3. **Крыши**
 - 3.1. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
 - 3.2. Прочистка приемных воронок водостоков.
 - 3.3. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
4. **Оконные и дверные заполнения.**
 - 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
 - 4.2. Ремонт и замена дверных пружин.
5. **Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы над балконами верхних этажей.**
 - 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
 - 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
 - 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
6. **Мусоропроводы**
 - 6.1. Восстановление работоспособности крышек мусоропроводных клапанов и шибберных устройств.
 - 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.
7. **Система электроснабжения.**
 - 7.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения мест общего пользования и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы мест общего пользования согласно границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между жилым помещением и местами общего пользования: клеммные контакты на входе в индивидуальный (квартирный) прибор учета электроэнергии.
 - 7.2. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
 - 7.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.
8. **Малые архитектурные формы.**
 - 8.1. Мелкий ремонт.
 - 8.2. Восстановление участков облицовки.
 - 8.3. Окраска.
9. **Система канализации, центрального отопления, ГВС, ХВС**

Генеральный директор

ОАО «ГУК Заволжского района»

Н.Г. Сидорова

Собственник

Приложение №3

к договору управления № от 26.05.2015

Перечень предоставленных коммунальных ресурсов

1. Теплоснабжение;
2. Горячее водоснабжение;
3. Холодное водоснабжение;
4. Водоотведение.

Генеральный директор

ОАО «ГУК Заволжского района»

Н.Г. Сидорова

Собственник