

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

« 01 » апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвест», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Ахмадуллин Ильдуса Камильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник (-и) жилого (нежилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: **г. Ульяновск, пос. Ленинский, ул. Фестивальная, д. 19а, кв. _____** общей площадью _____ кв.м. и Ф.И.О. _____

свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата « ____ » _____ г.,
доля _____ кв.м.

Ф.И.О. _____
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата « ____ » _____ г.,
доля _____ кв.м.

Ф.И.О. _____
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата « ____ » _____ г.,
доля _____ кв.м.

Ф.И.О. _____
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата « ____ » _____ г.,
доля _____ кв.м.

Ф.И.О. _____
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата « ____ » _____ г.,
доля _____ кв.м.

Ф.И.О. _____
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата « ____ » _____ г.,
доля _____ кв.м.

Ф.И.О. _____
свидетельство на право собственности (договор) серия _____ номер _____ дата « ____ » _____ г.,
доля _____ кв.м.

именуемый (ые) далее по тексту **«Собственники»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с решением, принятым на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Ульяновск, пос. Ленинский, ул. Фестивальная, д. 19а**, Управляющая организация обязуется по поручению и в интересах Собственников в течение согласованного срока за плату совершать юридические и иные действия от своего имени и за счет Собственников либо от имени и за счет Собственников в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также предоставлять коммунальные услуги и оказывать Собственникам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее — общее имущество в МКД) в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с Минимальным перечнем работ и услуг, приведённым в Приложении №1к настоящему договору.

1.2. Целью настоящего договора является предоставление коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества в МКД, которое должно осуществляться Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

1.3. К общему имуществу в МКД, принадлежащему на праве общей долевой собственности Собственникам помещений в многоквартирном доме, относятся:

- 1) 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);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) 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;

4) Расположенные на земельном участке МКД элементы озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.4. Стороны при исполнении Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Постановлениями Правительства РФ №25 21.01.2006г., №354 от 06.05.2011г., №491 от 13.08.2006г., №290 от 03.04.2013г.

1.5. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме определены сторонами в разделе 4 настоящего договора.

1.6. Управляющая организация в рамках настоящего договора обеспечивает реализацию решения общего собрания Собственников собственными силами либо с привлечением третьих лиц, при этом Управляющая организация несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств третьими лицами.

1.7. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственники передают полномочия, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязанности:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору с момента, указанного в решении общего собрания Собственников в многоквартирном доме.

2.1.2. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в пределах утвержденного на общем собрании Собственников перечня услуг, работ и размера платы, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, в объеме и с периодичностью, приведенными в Приложении №1 к настоящему договору.

2.1.3. Осуществлять контроль за качеством услуг и работ, выполняемых третьими лицами, привлекаемыми Управляющей организацией при исполнении обязательств по настоящему договору.

2.1.4. Проводить проверки и осмотры технического состояния общего имущества в МКД, проверки и осмотры жилых / нежилых помещений и расположенных в них конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования в согласованное с Собственниками и иными законными пользователями помещений время.

2.1.5. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание и прием устных и письменных заявок на устранение аварий или неисправностей инженерного оборудования круглосуточно, а также в выходные и праздничные дни по телефону: 22-02-60 по адресу: пр-т Врача Сурова, д.27а (Центр технического обслуживания).

2.1.6. Формировать годовой и месячный план выполнения работ по ремонту общего имущества в МКД согласно перечня работ, утвержденного решением общего собрания Собственников.

2.1.7. Формировать для Собственников перечень работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД для поддержания или восстановления работоспособности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, не вошедших в перечень работ по ремонту, утвержденный решением общего собрания Собственников.

2.1.8. Хранить и вносить в имеющуюся техническую документацию изменения и дополнения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.9. Предоставлять коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а также контролировать их качество, в том числе фиксировать параметры коммунальных услуг в помещениях по заявлениям Собственников и иных законных пользователей помещений. В случае предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества, Управляющая организация составляет акт о некачественном предоставлении коммунальных услуг и передает Собственникам или иным законным пользователям помещений для осуществления перерасчета размера платы.

2.1.10. Ежемесячно, в том числе с участием Председателя Совета МКД, снимать показания общедомовых приборов учета до 25-го числа текущего месяца и передавать их ресурсоснабжающим организациям.

2.1.11. Осуществлять в соответствии с действующим законодательством РФ прием и рассмотрение обращений, заявлений и жалоб Собственников и иных законных пользователей помещений, вести их учет, своевременно направлять ответы и принимать необходимые меры.

2.1.12. Участвовать в составлении актов о причинении ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД и / или помещению(ям) Собственников и иных законных пользователей помещений.

2.1.13. Осуществлять учет и регистрацию граждан, а также начисление, прием, расщепление, аккумулирование и перерасчет денежных средств за оказание услуг и выполнение работ Управляющей организацией по настоящему договору либо передать исполнение данных обязательств по договору третьим лицам.

2.1.14. Не позднее 15 числа текущего месяца предоставлять Собственникам платежные документы (счета) для оплаты за оказываемые услуги и выполняемые работы Управляющей организацией по настоящему договору.

2.1.15. Контролировать и требовать исполнения своих договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, подрядными и прочими организациями, в том числе в части объемов, качества и сроков оказания услуг и выполнения работ.

2.1.16. По заявлению Собственников и иных законных пользователей помещений производить сверку начислений и оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.17. Выполнить работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД в случае принятия соответствующего решения Собственниками на общем собрании.

2.1.18. Вести бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.19. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников, вести их учет и принимать

необходимые меры.

2.1.20. Организовать учет доходов и расходов от оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору.

2.1.21. Планировать и осуществлять мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирном доме в пределах денежных средств, утвержденных общим собранием Собственников на эти цели.

2.1.22. Взаимодействовать с Советом МКД и Председателем Совета МКД по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, контроля над качеством предоставляемых ресурсоснабжающими и подрядными организациями услуг.

2.1.23. Предоставлять Собственникам в течение 1-го квартала текущего года отчет о выполнении договора по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год путем его размещения на информационных досках в подъездах многоквартирных домов.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способы оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, а также привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, свидетельства и иные разрешительные документы.

2.2.2. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, а также энергосервисные контракты (договоры) в целях достижения экономии энергетических ресурсов.

2.2.3. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах всех инстанций, арбитражных судах, во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями, обслуживающими и прочими организациями при защите прав и законных интересов Собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

2.2.4. Заключать договоры со специализированной организацией на оказание услуг по учету и регистрации граждан и по начислению и приему платежей граждан за оказываемые услуги и выполняемые работы Управляющей организацией по настоящему договору.

2.2.5. Размещать информацию на оборотной стороне платёжного документа для оплаты за оказываемые услуги и выполняемые работы Управляющей организацией по настоящему договору.

2.2.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников с внесением предложений по поставленным вопросам.

2.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних систем отопления в помещении) и/или мест общего пользования.

2.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников как в судебном, так и в досудебном порядке, заключать с ними соглашения о предоставлении рассрочки по погашению задолженности.

2.2.9. Инвестировать денежные средства в общее имущество в МКД, в том числе при нехватке средств Собственников выполнять аварийно-восстановительные работы за счет собственных средств, с последующим их возмещением Собственниками на основании выставленных к оплате сумм в платежных документах после письменного согласования с Председателем Совета МКД.

2.2.10. Ограничивать или приостанавливать предоставление Собственникам и иным законным пользователям помещений горячего водоснабжения, водоотведения и (или) электроэнергии, у которых имеется задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги более трех месяцев в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

2.2.11. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам и иным законным пользователям помещений коммунальных ресурсов в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на инженерных системах, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение), в том числе при возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- проведения необходимого ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем и иных подобных случаях.

2.2.12. Выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в пределах собранных денежных средств с Собственников и иных законных пользователей помещений, корректировать план выполнения работ и самостоятельно определять приоритеты расходования денежных средств на ремонт общего имущества в МКД в пределах годовой сметы расходов в соответствии с размером платы, утвержденным решением общего собрания Собственников.

2.2.13. Не выполнять работы, не предусмотренные в перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД без соответствующего решения собственников.

2.2.14. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документы, являющиеся основанием для проживания граждан в помещениях.

2.2.15. На основании заявки Собственников и иных законных пользователей помещений производить установку или замену индивидуальных приборов учета коммунальных услуг за дополнительную плату, согласно утвержденной калькуляции Управляющей организации. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета, сохранности пломб и правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета.

2.2.16. Заключать договоры на передачу в пользование общего имущества в МКД на условиях по своему усмотрению, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

2.2.17. Получать бюджетные средства (субсидии, финансовую помощь), предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством и обеспечивать их расходование в соответствии с целевым назначением.

2.2.18. Выдавать Собственникам и иным законным пользователям помещений предписания о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием жилых помещений или общего имущества в МКД с нарушением норм действующего законодательства РФ либо с ущемлением прав и интересов других Собственников. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.2.19. Информировать Собственников об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, с оформлением актов выполненных работ.

2.2.20. В соответствии с ФЗ «О персональных данных» осуществлять обработку персональных данных Собственников, членов их семьи и иных законных пользователей помещений (Ф.И.О., даты и места рождения, адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортных данных, реквизитов документов, подтверждающих право пользования помещениями) с правом из передачи организациям, осуществляющим начисление и прием платежей граждан с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

2.2.21. Совершать другие юридические и иные действия, направленные на достижение целей настоящего договора, а также во исполнение решений общих собраний Собственников.

2.3. Собственники обязуются, а Управляющая организация имеет право требовать от Собственников :

2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в сроки, размере и порядке, определенных условиями настоящего договора;

2.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

- использовать помещения в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилым помещениям, конструктивным элементам, инженерным системам и оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к общему имуществу в МКД, в том числе объектам благоустройства, зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке;
- не допускать выбрасывания из окон и с балконов бытового мусора;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. В случае причинения ущерба общему имуществу в МКД, имуществу других Собственников или иных законных пользователей помещений, за свой счет возместить такой ущерб.
- соблюдать правила пожарной безопасности;
- не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств и использования электрических приборов, бытовых машин и иного оборудования с мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовой системы электроснабжения. В случае причинения ущерба общему имуществу в МКД, имуществу других Собственников или иных законных пользователей помещений, в результате аварийной ситуации за свой счет возместить такой ущерб.
- не допускать установку дополнительных секций приборов отопления и изменения проектной внутриквартирной системы отопления;
- не допускать загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- подчиняться требованиям контролирующих и надзорных органов;
- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;
- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения, а так же ремонт санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в границах эксплуатационной ответственности Собственника;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

2.3.3. Нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника за внутриквартирные инженерные сети и оборудование является:

По электрической энергии — вводные клеммы в индивидуальный счетчик электрической энергии, при отсутствии индивидуального прибора учета - до сжима в поэтажном распределительном щите;

По холодной и горячей воде - отсечные вентили в квартире;

По отоплению - вентили на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии – плоскость гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

По канализации - кухня, ванная - место соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации, в санузле - тройник канализации к унитазу.

2.3.4. Устранять за свой счет повреждения общего имущества в МКД и занимаемых помещений, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденных конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника либо других лиц совместно с ним проживающих.

- 2.3.5. Немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу обо всех неисправностях, сбоях в работе оборудования и инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления.
- 2.3.6. Предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации, контролирующим и надзорным органам для устранения причин аварии, проведения осмотров, проведения замеров температуры, проверки установленных индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и правильности учета, проверки на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерных систем, оборудования и обогревательных элементов. В случае аварийной ситуации, при отказе Собственников в предоставлении доступа в помещение, обязанность по возмещению ущерба причиненного общему имуществу в МКД, Собственникам и третьим лицам ложится на данных Собственников помещений в полном объеме.
- 2.3.7. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужили действия (бездействие) Собственников, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания контролирующих, надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений на общем собрании, необходимых для надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, выполнения предписаний контролирующих, надзорных органов и решений судов. При этом Собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.
- 2.3.8. При не использовании помещений в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственников в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 5 суток. При непредставлении такой информации, возместить ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, имуществу других Собственников или иных законных пользователей помещений, если такой ущерб возник по причине отсутствия доступа в помещение.
- 2.3.9. При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг информировать управляющую организацию (или специализированную организацию, осуществляющую начисление и прием платежей) об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, путем подачи соответствующего заявления. Гражданин считается проживающим в жилом помещении (в том числе временно) в течение периода, продолжительность которого установлена в указанном в настоящем пункте заявлении или в «Акте о количестве граждан фактически проживающих в жилом помещении», который подписывается не менее чем двумя Собственниками помещений в МКД и представителем Управляющей организации.
- 2.3.10. Нести ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, вселенных в помещение Собственником.
- 2.3.11. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в управляющую компанию или уполномоченному ею лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.
- 2.3.12. Ежемесячно вносить плату за потребленные объемы коммунальных услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.
- 2.3.13. По решению общего собрания Собственников оплачивать дополнительные расходы, направленные на достижение целей надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД, которая пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.
- 2.3.14. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, органов правопорядка, пожарных и аварийных машин, машин, осуществляющих вывоз мусора и т.д.
- 2.3.15. При размещении на конструктивных элементах здания сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законом порядке.
- 2.3.16. Выступать инициатором общих собраний Собственников и уведомлять Управляющую организацию о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставлять информацию и материалы, необходимые для принятия решения по вопросам повестки дня.
- 2.3.17. Ежегодно принимать решения на общем собрании Собственников об утверждении перечня услуг, работ и размера платы, обеспечивающих надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, с учетом предложений Управляющей организации.
- 2.3.18. В десятидневный срок со дня утверждения на общем собрании условий настоящего договора представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий договор, однократно.
- 2.3.19. При заключении Собственником договоров найма/аренды в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей/арендаторов об условиях настоящего договора.
- 2.3.20. В соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" собственники обязаны обеспечить оснащение многоквартирного дома коллективным (общедомовыми) и индивидуальными приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.
- 2.3.21. Не позднее, чем за 40 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, Собственники

обязаны принять решение на общем собрании об утверждении Перечня услуг, работ и размера платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на последующий год.

2.3.22. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения, в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными нормами действующего законодательства РФ.

2.4.2. Получать качественные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах его условий и предоставленных полномочий, а также устранения выявленных недостатков.

2.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по данному договору путем письменных обращений, запросов в Управляющую организацию, направления своих предложений по поводу улучшения качества оказываемых услуг и выполняемых работ.

2.4.5. Осуществлять взаимодействие с Управляющей организацией лично или через Председателя Совета МКД, который имеет право:

- осуществлять контроль за выполнением своих обязательств Управляющей организацией

- подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- подписывать акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.4.6. Требовать сверки начислений и оплаты за оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору.

2.4.7. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежа за жилищно-коммунальные услуги, в связи с оказанием услуг (выполнением работ) ненадлежащего качества.

2.4.8. Получать необходимую консультацию в Управляющей организации по вопросам, касающимся исполнения данного договора.

2.4.9. Обращаться в Управляющую организацию за оказанием платных услуг и выполнению ремонтных работ в принадлежащем ему помещении, в том числе по установке индивидуальных приборов учета.

2.4.10. Требовать предоставления от управляющей организации ежегодного отчета об исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.4.11. Осуществлять предоплату за текущий месяц и за более длительный период.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ УСЛУГ И РАБОТ

№ п/п	Наименование работ
1.	Содержание конструктивных элементов МКД
2.	Содержание систем инженерно-технического обеспечения :
2.1.	Содержание контейнерных площадок
2.2.	Содержание системы ДВК
2.3.	Содержание систем водоснабжения, водоотведения
2.4.	Содержание системы электроснабжения
2.5.	Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета
2.6.	Содержание систем внутрименового и вводного газового оборудования
3.	Содержание иного общего имущества в МКД :
3.1.	Уборка лестничных клеток
3.2.	Содержание придомовой территории (в т.ч. уборка ручная и механизированная , вывоз КГМ)
3.3.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов
3.4.	Организация мест накопления и передача ртутьсодержащих ламп в специализированные организации
4.	Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания
5.	Управление многоквартирным домом:
5.1.	Организация и осуществление расчетов за ЖКУ и прием платежей
5.2.	Осуществление деятельности по управлению МКД
6.	Текущий ремонт (восстановительные работы) общего имущества, в т.ч. непредвиденные (аварийные) работы

3.1 Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном Федеральным законом.

Цена договора на момент его подписания определяется стоимостью услуг и работ по настоящему договору согласно разделу 3 договора и рассчитывается исходя из перечня работ и размера платы, утвержденных на общем собрании Собственников.

3.2. Расчетный период для оплаты за жилищно-коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

3.3. Собственники вносят оплату за жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 25 числа месяца месяца, следующего за расчетным, через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации.

3.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается исходя из стоимости соответствующих услуг и работ, для каждого Собственника помещений пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

3.5. Размер платы за выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД устанавливается по соглашению между Управляющей организацией и Собственниками на основании решения общего собрания Собственников в МКД.

3.6. 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.

3.7. В услуги Управляющей организации по представлению интересов Собственников (в т.ч. агентские, прием и начисление платежей граждан, подготовка и доставка счетов, управление эксплуатацией МКД) включается:

- заключение (подписание) договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, а также энергосервисных контрактов (договоров) в целях достижения экономии энергетических ресурсов, по решению общего собрания Собственников в МКД;

- представление интересов Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах всех инстанций, арбитражных судах, во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями, обслуживающими и прочими организациями при защите прав и законных интересов Собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора;

- учет и регистрация граждан, начисление, прием, расщепление, аккумулирование и перерасчет денежных средств граждан;

- подготовка и доставка платежных документов (счетов) гражданам;

- плановые и внеплановые осмотры и проверки общего имущества в МКД и жилых помещений, в том числе с составлением актов;

- формирование перечней работ и смет на текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД;

- разработка и предложение Собственникам для принятия и утверждения на общем собрании Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности использования энергетических ресурсов в МКД;

- ведение подомового учета;

- ежегодная подготовка перечня услуг, работ и размера платы за «Содержание и ремонт общего имущества в МКД» для их утверждения на общем собрании Собственников;

- решение вопросов пользования общим имуществом в МКД;

- хранение и внесение в имеющуюся техническую документацию изменений и дополнений в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

- взаимодействие с Советом МКД.

3.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги по настоящему договору. Перерасчет платы производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

3.9. Собственник несвоевременно и не полностью внесший плату за жилищно-коммунальные услуги обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного оплаты по день фактической выплаты.

3.10. Стороны устанавливают следующую очередность исполнения денежных обязательств:

- по видам очередности:

- а) пени, штрафы, неустойки – подлежат оплате в порядке первой очередности;

- б) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного Управляющей организацией– подлежат оплате в порядке второй очередности;

- в) расходы по взысканию задолженности – подлежат оплате в порядке третьей очередности;

- г) задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги – подлежат оплате в порядке четвертой очередности.

- по периодам погашения задолженности в первую очередь оплачивается более ранний период образования задолженности.

4. СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№Наименование объекта	Техническое состояние общего имущества
1	2
1. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
лестничные клетки 1 подъезд	в работоспособном состоянии
лестничные клетки 2 подъезд	в работоспособном состоянии
лестничные клетки 3 подъезд	в работоспособном состоянии
технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)	в нормативно-техническом состоянии
чердак	в нормативно-техническом состоянии
2. Крыша	в работоспособном состоянии
Вытяжные вентиляционные каналы	в работоспособном состоянии
ливневая канализация	в работоспособном состоянии
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
фундамент	в нормативно-техническом состоянии
несущие стены панельные	в нормативно-техническом состоянии
плиты перекрытий	в нормативно-техническом состоянии
балконные и иные плиты	в нормативно-техническом состоянии
лестничные марши	в нормативно-техническом состоянии
4. Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:	
окна помещений общего пользования	в работоспособном состоянии
двери помещений общего пользования	в работоспособном состоянии
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
5.1 Система трубопроводов:	
холодного водоснабжения:	
- розлив	в работоспособном состоянии
- стояки	в работоспособном состоянии
- регулирующая и запорная арматура	в работоспособном состоянии
водоотведения:	
- розлив	в работоспособном состоянии
- стояки	в работоспособном состоянии
- тройник на стояке	в работоспособном состоянии
газоснабжения:	
- вводной и внутренний газопровод	в работоспособном состоянии
- стояки	в работоспособном состоянии
5.2. Система электрических сетей:	
- вводно-распределительные устройства	в работоспособном состоянии
- этажные щитки и шкафы	в работоспособном состоянии
- осветительные установки помещений общего пользования	в работоспособном состоянии
- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	в работоспособном состоянии
5.3. Контейнерная площадка	в работоспособном состоянии.
6. Общедомовые приборы учета	в работоспособном состоянии
7. Внешнее благоустройство	в работоспособном состоянии
8. Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, входов в подъезды	в работоспособном состоянии
9. Оборудование детских площадок	в работоспособном состоянии

4.2. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора подтверждено актами весеннего-осеннего осмотра.

4.3. В случае изменения состава общего имущества, переданного по настоящему договору, Собственники обязаны в десятидневный срок, с момента изменения состава общего имущества, проинформировать Управляющую организацию и на общем собрании Собственников принять решение об изменении размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором услуг и работ, Собственники на общем собрании определяют необходимый перечень таких услуг и работ, размер платы, сроки начала и окончания их проведения. Стоимость услуг и работ отражается в платежном документе (счете) и оплачиваются Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД. В случае неоплаты или неполной оплаты Собственниками Управляющей организации выполненных дополнительных объемов услуг и работ, Управляющая организация вправе взыскать в судебном порядке с таких Собственников стоимость оказанных услуг и выполненных работ с начислением процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса РФ, в случае просрочки оплаты более 30 календарных дней.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в пределах границ эксплуатационной ответственности с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, Собственникам и иным законным пользователям помещений, в связи с непредоставлением доступа в занимаемое помещение для проведения аварийно-восстановительных работ.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает причиненный ущерб общему имуществу в МКД, Собственникам и иным пользователям помещений, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и иных законных пользователей помещений;
- использования Собственниками общего имущества в МКД и помещений не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
- неисполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором, в том числе вследствие непринятия Собственниками на общем собрании решений об утверждении перечней необходимых работ по предложениям Управляющей организации, а также вследствие недостаточности собранных средств на выполнение обязательных работ, установленных нормативно-правовыми актами;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, а равно при невозможности последней предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Собственников и иных законных пользователей помещений.

5.1.6. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственники несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по принятию решений на общем собрании по вопросу выполнения работ по текущему и (или) капитальному ремонту, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации или причинение ущерба, Собственники несут материальную ответственность перед третьими лицами, имуществу которых причинен вред.

5.2.3. Собственники несут ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации и третьим лицам в результате противоправных действий (бездействия) Собственников в период действия настоящего договора.

5.2.4. Ликвидация аварий, произошедших по вине Собственников и иных законных пользователей помещений, обеспечивается силами Управляющей организации, но за их счет, либо с согласия Управляющей организации – силами этих Собственников и иных законных пользователей помещений и за их счет.

5.2.5. Если Собственниками не принимаются решения на общем собрании или не оплачиваются необходимые регламентные работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества в МКД, ответственность за состояние общего имущества в МКД и ухудшение его состояния ложится на самих Собственников.

5.2.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по настоящему договору должники обязаны оплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

5.2.7. В случае порчи общего имущества в МКД, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.8. Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, вселенных в помещения Собственниками.

5.2.9. Собственники несут полную материальную ответственность за сохранность конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования в пределах границ своей эксплуатационной ответственности.

5.3.10. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор заключен на срок 3 (три) года.

6.2. Полномочия по настоящему договору передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией с момента, указанного в решении общего собрания Собственников.

6.3. Настоящий Договор считается постоянно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 календарных дней до даты окончания срока его действия:

- Управляющая организация не направит Собственникам уведомления об отказе от продления срока действия договора или его заключении на других условиях;

- Собственники не предоставят Управляющей организации решение общего собрания Собственников об отказе от продления срока действия договора или заключении его на других условиях.

6.4. Расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

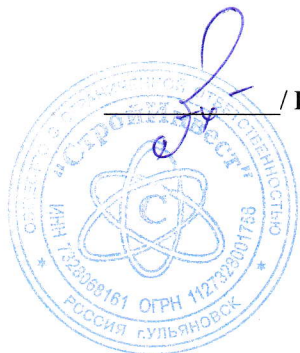
6.5. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей организации, Собственники обязаны компенсировать убытки и фактические затраты Управляющей организации.

6.6. Настоящий договор заключается в количестве экземпляров по одному для каждой из Сторон.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Собственники



/ И.К. Ахмадуллин

Приложение №1 к договору управления от 01.04.2015г.

Перечень и периодичность оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Фестивальная д. 19А

	Наименование работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1	Услуга по управлению многоквартирным домом	постоянно
2	Уборка территории многоквартирного дома:	
	Подметание придомовой территории	6 раз в неделю
	Уборка газонов	6 раз в неделю
	Механизированная уборка машинами	по необходимости
	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
	Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории	по необходимости
3	Содержание контейнерной площадки	
	Профилактический осмотр контейнеров	2 раза в месяц
	Уборка контейнеров	1 раз в месяц
	Подметание пола контейнерной площадки	ежедневно
	Удаление мусора с контейнерной площадки	по графику
4	Уборка лестничных клеток	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 1 этажа	6 раз в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
5	Содержание систем центрального отопления	
	Опрессовка системы теплоснабжения	1 раз в год
	Промывка системы теплоснабжения	1 раз в год
	Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	По графику ППР
	Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	в отопительный период
	Устранение неисправностей в системе отопления в чердачных и подвальных помещениях	по необходимости
	Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в месяц
6	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов)	еженедельно
	Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	по необходимости
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по необходимости
	Подчеканка раструбов канализационных труб	по необходимости
	Прочистка системы хозяйственной канализации	1 раз в год и по заявкам
7	Содержание системы электроснабжения	
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	По графику ППР
	Обслуживание этажных эл.щитков и сетей. освещения МОП, включая светильники	По графику ППР
8	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в год периодичность согласно нормам и правилам для данных видов деятельности
9.	Осмотр вентиляционных каналов	по заявкам

10	Обслуживание строительных конструкций	
	Уборка снега и наледи с козырьков и парапетов	по необходимости
	Очистка кровли от мусора	по необходимости
	Осмотр конструктивных элементов	2 раза в год
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно
12	Обслуживание общедомовых приборов учета	ежемесячно
13	Сбор, вывоз твердых бытовых отходов	по графику

Управляющая организация
ООО «СтройИнвест»

Собственники



И.К. Ахмадуллин

