

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Сенгилей

01 февраля 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сервис», в лице директора Володиной Надежды Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме, по адресу: г.Сенгилей ул.Октябрьская д.№ 36а, общей площадью 544,66 кв.м., именуемые далее по тексту «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с принятым решением Собственников помещений, деятельность Управляющей организации направлена на выполнение данных решений, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников (нанимателей) в многоквартирном жилом доме.

1.2. Управляющая организация по поручению Собственника за плату обеспечивает оказание коммунальных услуг, управление, содержание и ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Сенгилей улица Октябрьская дом № 36а** в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с перечнем работ и услуг.

1.3. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общих собраний Собственников, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом от имени Собственников и в интересах Собственников помещений, а также в собственных интересах:

а) на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников (нанимателей), по их поручению посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Собственниками (нанимателями) коммунальных услуг (ХВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) надлежащего качества и рационального использования энергетических ресурсов (холодной воды, тепловой и электрической энергии), энергосбережения и повышения энергетической эффективности жилых домов;

б) на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников (нанимателей), по их поручению посредником в отношениях с подрядными организациями, в целях получения Собственниками (нанимателями) качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, по сбору и вывозу ТБО, услуг по начислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги;

в) на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников (нанимателей), по их поручению посредником в отношениях с организациями, оказывающими услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности».

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.5. Ориентировочная цена договора определяется как произведение общей площади помещения на размер платы за помещение, утверждённый Собственниками помещений.

1.6. Настоящий договор является смешанным договором, а также доверенностью от имени Собственников на совершение действий, на которые имеются права и обязанности у Управляющей организации.

1.7. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана, а Собственники уполномочивают ее:

а) приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору с даты, определенной общим собранием Собственников и подписания его сторонами и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации;

б) обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров оказания услуг и выполнения работ:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора:

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: центрального отопления, холодного водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей, газовых сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации;
- по начислению, сбору и перерасчету платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги;

- по коммунальным услугам:

- по обеспечению отоплением;
- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;
- по обеспечению электроснабжением;

- по энергосбережению и повышению энергетической эффективности при наличии финансирования

Собственниками, с учётом предложения Управляющей организации;

- по проведению энергоаудита жилых домов при наличии финансирования Собственниками, с учётом предложения Управляющей организации;

в) в целях надлежащего выполнения обязательств по договору:

- осуществлять контроль и надзор за исполнением условий вышеуказанных договоров пользователями общего имущества многоквартирных домов;

- фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств;

- контролировать выполнение подрядными и ресурсоснабжающими организациями своевременность и качество выполняемых работ и оказываемых услуг;

г) информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений;

д) хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;

е) осуществлять прием заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников, а также направлять им ответы на них, в соответствии с действующим законодательством;

ж) направлять своего представителя, на основании заявки Собственника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника;

з) проводить, в заранее согласованное с Собственником время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, инженерно-технического оборудования, работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета;

к) информировать Собственников о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением Акта выполненных работ;

л) предупредить Собственника о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других Собственников. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.2. Управляющая организация имеет права, а Собственники предоставляют ей права:

2.2.1. а) самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

б) представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

в) предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае неоплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ;

г) в случае не представления Собственником до 29 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории муниципального образования «Сенгилеевское городское поселение» нормативов потребления услуг, начиная с месяца в котором была произведена последняя проверка достоверности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности на них пломб, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета;

д) принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения, предусмотренные подпунктами Б и В пункта 2.1. настоящего Договора, направлять полученные по п.2.1. пп В финансовые средства без дополнительного согласования с Собственниками на содержание и ремонт мест общего пользования;

е) средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных ресурсов, направлять на оплату в рассрочку установки и ввода в эксплуатацию приборов учета, работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности использования коммунальных ресурсов Собственниками и иных услуг. Такие средства также могут быть направлены Управляющей организацией на возмещение убытков, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, явившихся следствием не выполнения Собственниками своих обязательств.

ж) в случае отказа Собственников предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, сохранностью пломб индивидуальных приборов коммерческого учета, произвести перерасчет за соответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с п.п. Г п 2.2.1.

астоящего договора.

з) приостанавливать и ограничивать предоставление услуг (водоотведение, электроснабжение) по договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг в соответствии с действующим законодательством.

и) затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачивающиеся Собственниками дополнительно, использовать на аварийно-восстановительные и ремонтные работы без дополнительного согласования с Собственниками.

к) при выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесенные убытки, а так же произвести начисление платы за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих граждан в жилом помещении Собственника.

2.2.2. Заключать договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Собственников по сбору и начислению денежных средств за управление, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

2.2.3. Проводить энергоаудит многоквартирных домов и заключать энергосервисные договоры со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования Собственниками, с учётом предложений Управляющей организации.

2.2.4. Вносить предложение на общее собрание Собственников помещений об утверждении программы текущего и капитального ремонта жилого дома и размера её финансирования Собственниками.

2.3. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.1 Управляющая организация имеет право инициировать проведение, принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме, в форме очного или заочного голосования.

2.3.2. Управляющая организация размещает информацию о созыве собрания за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня собрания, даты, места и времени его проведения, в подъездах многоквартирного дома.

2.3.3. На общем собрании Собственников рассматриваются вопросы по выбору способа управления многоквартирным домом, утверждения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, и другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.4. Для участия в голосовании в заочной форме Собственник обязан получить под роспись в Управляющей организации бюллетень по вопросам, поставленным на голосование, который собственник заполняет собственноручно, ставит подпись и возвращает в Управляющую организацию в течение трех дней с момента проведения общего собрания.

2.3.5. При проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, его инициатор обязан известить Управляющую организацию за 10 дней до его начала, с предоставлением Уведомления о проведении собрания с повесткой дня.

2.4. Утверждение годового отчета Управляющей организации.

2.4.1. Управляющая организация в течение 1-го квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в рамках начисленных денежных средств с населения.

2.5. Собственники имеют право:

а) на получение ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;

б) осуществлять контроль над выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных настоящим Договором,

в) принимать участие в приеме выполненного ремонта, предъявлять претензии по качеству выполненного ремонта, требовать устранения некачественно сделанного ремонта.

г) получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные услуги

д) инициировать общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников

е) требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.6. Собственники обязаны, а Управляющая организация вправе требовать:

а) получить в Управляющей организации бюллетени голосования, не позднее 10 дней с момента уведомления о проведении заочного голосования, рассмотреть, принять решение и вернуть оформленные надлежащим образом бюллетени голосования в течение трех дней. Иным способом направления бюллетеней является заказное письмо, направленной по почте с уведомлением, в данном случае, почтовые расходы возлагаются на Собственников;

б) вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, размере и порядке, определённых настоящим Договором;

в) получить платежные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг в организации, осуществляющей начисление, расчет и прием платы, указанной в настоящем пункте;

г) бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома;

д) осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме;

- е) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;
- ж) немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода, канализации и отопления;
- з) предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, электроэнергию). В случае аварийной ситуации не предоставление или несвоевременного предоставления доступа в жилое помещение, ответственность по возмещению причиненного ущерба (Управляющей организации, третьи лицам) ложится на Собственника жилого помещения в полном объеме.
- и) в случае проживания временных жильцов в жилом помещении Собственника, в котором отсутствуют квартирные и индивидуальные приборы учета, в течение 3-х дней, с момента прибытия временных жильцов, сообщить об этом письменно Управляющей организации.
- к) обязать нанимателей и арендаторов аналогично исполнять те же обязанности, что и Собственник, согласно условий настоящего договора.
- л) обязаны обеспечить в сроки, установленные законодательством, установку и оснащение домов и квартир приборами учета используемых коммунальных услуг (ресурсов): холодной воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии с учетом их соответствия нормам и правилам (качества, сроков поверки, класса точности), а также ввод установленных коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, а также нести расходы, связанные с указанными мероприятиями в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности.
- м) нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома.
- н) при наличии квартир оборудованных индивидуальными приборами учета, ежемесячно до 29 числа представить Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
- о) компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.
- п) при не использовании помещения в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 24 часов. При непредставлении такой информации, возмещение причиненного ущерба гражданам и юридическим лицам или их имуществу возлагается на Собственника помещения в полном объеме.

2.7. Собственникам запрещается:

- а) причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;
- б) препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;
- в) заключать какие либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию.
- г) подключать приборы, оборудование и бытовые машины, потребляющие более 4 Киловатт или снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг;
- д) проводить переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а также установку индивидуальных приборов учета без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации;
- е) нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учета без согласования с управляющей организацией;
- ж) сбрасывать химические вещества, тряпки и другие предметы в систему водоотведения, препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры;
- з) подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается собственниками помещений, с учетом предложений Управляющей организации, на отчетном собрании ежегодно.

3.1.2. Расходы, связанные с начислением денежных средств за коммунальные и жилищные услуги несут Собственники в соответствии с фактическими затратами и дополнительно включаются в расчет размера платы за ЖКУ. Данные платежи для Собственников являются обязательными и вносятся одновременно с платой за ЖКУ. Под фактическими затратами понимается комиссионное (агентское) вознаграждение платёжных агентов, предоставляющих услуги по начислению денежных средств за коммунальные и жилищные услуги, заключивших договор с Управляющей организацией. Стоимость данной услуги составляет 3% от суммы начисления за ЖКУ. При включении комиссионного

агентского) вознаграждения в состав размера платы, Управляющая организация обязана указать стоимость комиссионного (агентского) вознаграждения по каждому из видов коммунальных услуг и отдельно за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Оплата Собственниками вознаграждений комиссий платёжным агентам за прием, сбор и перечисление денежных средств Управляющей организации и поставщикам коммунальных ресурсов производится самостоятельно.

3.2. Расчетный период для оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.3. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем через кассы Сбербанка России, Ульяновского филиала ООО «Расчетно-информационный центр» или через иные пункты приема платежей Управляющей организации и иных её агентов.

3.4. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) при наличии временных жильцов, при отсутствии квартирных и индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.

3.5. В случае просрочки платежа Собственники уплачивают неустойку (пени) Управляющей организации в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

3.6. Порядок информирования Собственников о размере платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.6.1. Управляющая организация имеет право разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, на информационных стендах пунктов приема платежей информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг. Управляющая организация обязана предоставить по запросу Собственников информацию о порядке расчета платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылок на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

3.6.2. Управляющая организация обязана не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который производится оплата, подготовить платежные документы. Собственники помещений обязаны самостоятельно получить в Управляющей организации платежные документы и на основе их произвести оплату. По письменному заявлению Собственника Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются Собственником жилого помещения.

3.7. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.8. Отсутствие подписи Собственника в договоре не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

4.1. Настоящий Договор вступает в силу и действует с 01 февраля 2012 года сроком на 5 лет.

4.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия, не будет принято легитимное решение, указанное в п.4.3. настоящего договора и извещена об этом в те же сроки Управляющая организация.

4.3. Решение о досрочном расторжении договора с Собственником, должно быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома в форме заочного голосования, при этом за расторжение договора должно проголосовать не менее 2/3 собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если такое решение будет принято, то до расторжения договора Собственники должны компенсировать Управляющей организации все понесенные ею затраты за выполненные работы, предусмотренные настоящим договором. При наличии у Управляющей организации неиспользованных средств она обязана передать их Собственникам на основании их решения.

4.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон. В случае обоюдного согласия на расторжение настоящего договора, решение может быть принято на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома, при условии, если участие в собрании приняло более 50% Собственников и более 50% из принявших участие в голосовании высказались за расторжение настоящего договора.

4.5. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

4.6. 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 Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество многоквартирного дома.

4.7. Настоящий договор стороны признают заключенным, а также Собственник(-и) акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении ими хотя бы одного из следующих условий:

- однократное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в УФ ООО «РИЦ» Управляющей организации;

- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников

помещений в многоквартирном доме.

5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, если в голосовании приняли участие более 50% Собственников помещений. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

5.2. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных услуг.

5.4. Собственники по настоящему договору уполномочивают Управляющую организацию на расторжение ранее заключенных договоров между Собственниками и организациями, осуществляющими управление, обслуживание и/или эксплуатацию общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

5.5. Собственник дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (в собственности) (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношении между ней и пользователями, получателями, операторами персональных данных их неразглашение, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

5.6. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации. Место хранения второго экземпляра (Собственников) определяется решением общего собрания Собственников. По письменному заявлению Собственника составляется копия настоящего договора и передаётся ему на руки в трехдневный срок.

5.7. Стороны признают надлежащим извещением Управляющей организацией Собственников об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, их тарифах и нормативах потребления, о собственных предложениях и отчет о выполненных работах и оказанных услугах за предыдущий календарный год, предусмотренных настоящим договором, а также о их необходимости проведения, путем размещения информации на информационных стендах, расположенных в месте нахождения Управляющей организации и(или) на её Интернет-сайте.

5.8. Надлежащим предоставлением платежных документов Управляющей организацией Собственникам (нанимателям) признается Сторонами при передачи их одним из следующих способов:

- в месте нахождения Управляющей организации;

- в её кассах или кассы её агентов;

- на интернет-сайте Управляющей организации или на e-mail, указанный Собственником.

5.9. Стороны признают надлежащим извещением Управляющей организацией Собственников (нанимателей) об иной информации, не указанной в пунктах 5.7.- 5.8. настоящего договора путем направления голосового или sms-сообщения на номер мобильного телефона, указанный Собственником в настоящем договоре.

5.10. При выполнении пунктов 5.8.-5.9. настоящего договора устанавливают их надлежащее исполнение Управляющей организацией даже при неполучении указанных в них информации вследствие изменения указанных Собственником реквизитов (номера телефонов, e-mail) без заблаговременного письменного извещения об этом Управляющую организацию с указанием новых данных.

5.11. Настоящим договором Стороны устанавливают и уведомляют друг друга о том, что при наличии задолженности у Собственника по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за период превышающий три ежемесячных платежа, Управляющая организация имеет право введения ограничения в потреблении электроснабжения, газоснабжения и (или) приостановит их предоставление, в соответствии с действующим законодательством. При этом Собственник имеет право обратиться к Управляющей организации с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг.

5.12. Стороны устанавливают следующую очередность выполнения обязательств:

- по видам очередности:

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

в) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного управляющей организации – подлежат оплате в порядке второй очередности;

г) расходы на взыскание задолженности – подлежат оплате в порядке третьей очередности;

д) задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги – подлежит оплате в порядке четвертой очередности.

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

6. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

	Наименование работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1.	Управление многоквартирным домом	постоянно
2.	Содержание систем центрального отопления:	
	Испытание на прочность и плотность оборудования систем	2 раза в год
	Промывка систем теплоснабжения	1 раз в год
	Осмотр разводящих трубопроводов	2 раза в год
	Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	2 раза в год
	Притирка запорной арматуры без снятия с места	по необходимости
	Замена и подмотка муфт, контргаяк	по необходимости
	Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	в отопительный период
	Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в чердачных и подвальных помещениях (мелкий ремонт изоляции, проверка состояния регулирующих кранов, вентилей, запорной арматуры)	еженедельно
3.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения:	
	Осмотр водопровода, канализации в чердачных и подвальных помещениях	еженедельно
	Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	по необходимости
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
	Подчеканка раструбов канализационных труб	по необходимости
4.	Содержание системы электроснабжения:	
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	1 раз в год
	Обслуживание этажных эл.щитков и сетей освещения МОП, включая светильники	1 раз в год
5.	Обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в год.
6.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в год периодичность согласно норм и правил для данных видов деятельности
7.	Проверка и прочистка дымовентиляционных каналов по графику	Кирп.—1 раз в 3 мес; бетон---1 раз в 6 мес.
8.	Текущий ремонт систем отопления, холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками (нанимателями)
9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПОЛУЧАЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМИ, НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛОГО ДОМА

1	Холодное водоснабжение	При наличии принимающего оборудования
2	Водоотведение (канализация)	При наличии принимающего оборудования
3	Теплоснабжение	При наличии принимающего оборудования
4	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения)	При наличии принимающего оборудования

6.1. В случае принятия решения на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, о переходе на прямую форму оплаты за коммунальные ресурсы Собственниками (нанимателями) непосредственно в ресурсоснабжающие организации, Управляющая организация не заключает или расторгает договоры на поставку

коммунальных ресурсов в отношении данного многоквартирного дома, но при этом, Управляющая организация отвечает перед Собственниками помещений за надлежащее содержание инженерных сетей, с помощью которых поставляются данные ресурсы Собственникам (нанимателям) жилых помещений.

6.2. Настоящий перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по предоставлению коммунальных услуг является исчерпывающим. Услуги и работы, не предусмотренные настоящим Перечнем, являются дополнительными и оказываются Собственнику и выполняются Управляющей организацией за отдельную плату.

7. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

№	Наименование объекта
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:
	межквартирные лестничные площадки
	Лестницы
	Чердак
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)
	Колясочные
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	плиты перекрытий
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
	двери помещений общего пользования
	Перила
	Парапеты
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:
	водоснабжения: стояки, регулирующая и запорная арматура
	водоотведения: стояки, тройник на стояке
	отопления: стояки, регулирующая и запорная арматура
	газоснабжения: - от вводной задвижки многоквартирного дома до первой запорной арматуры квартиры
5.2	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы
	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
5.3.	Общедомовые приборы учёта (при их наличии, если собственниками оплачена их стоимость):
	воды (холодной)
	тепловой энергии
	электрической энергии
	газа

8. ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

8.1. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают: представитель Управляющей организации и старший по дому, выбранный в соответствии с требованиями Положения о старшем по дому. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.

8.2. В случае если Собственники не выбрали на общем собрании старшего по дому, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим

Договором обязательств Собственниками, Управляющая организация не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

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

9.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договоры в рамках данного договора.

9.4. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения связанные с исполнением настоящего Договора.

10.5. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников, нарушающих условия настоящего Договора.

10.6. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

10.7. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

10.8. Управляющая организация не несет ответственность за некачественное оказание жилищно-коммунальных услуг из-за ветхого состояния инженерных сетей и конструктивных элементов жилого дома, если Управляющей организацией представлена на утверждение общего собрания Собственников программа текущего и капитального ремонта жилого дома, размер её финансирования, а Собственники жилых помещений не утвердили программу и отказались от финансирования работ, включённых в программу. В этом случае Управляющая организация несет ответственность только за выполнение работ, перечисленных п.3.1.2. настоящего договора.

10.9. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенным законодательством РФ, и возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

10.10. Собственники не несут ответственность за неисполнения условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

10.11. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

11.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «Сервис»

Адрес: 433380 г.Сенгилей Ульяновской обл, ул.Красноармейская, д.74, тел. 22086

e-mail: servis.sengilej@rambler.ru

Директор ООО «Сервис»



Н.Н. Володина

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сенгилей, ул. Октябрьская, д. 36а, находящихся в частной собственности

№ п/п	кв. №	Ф.И.О. (полностью)	Паспортные данные (серия, №, дата выдачи)	Сведения о документе, подтверждающем право собственности	Подпись
2	№ 11 л 53,52			6170 5 г.	
3	№ 6 23,1			3 285	

3	N2	4
	36.1	
	N9	0
	32.2	
	N1	1
	32.6	
	N5	1
	36.9	2
	N7	9
	25.1	
	N4	
	32.67	
	N10	
	45	
	N8	
	56	
	N3	
	43.83	
38a	N9	

992	Гидрометр
06	
92	Скорость
041010	Испытания
mes	
11.92	Е. Мансоров
33	
2.	Углубит
7	
12.	Крыш
22.	Ступ
	Дел.
7	Суд
12	
0	Плоск