

ДОГОВОР № 28/Л20/У-15
управления многоквартирным домом
и на предоставление коммунальных услуг.

г. Киров, обл.

«01» октября 2015 г.

ООО «Управляющая компания «Паритет»», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Клепиковой Анны Борисовны, действующего на основании Устава, и

(фамилия, имя, отчество полностью)

собственник помещения № _____ общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м. на _____ этаже _____ -этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **г.Киров, ул. Ленина, д. 20**, именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», в дальнейшем именуемые «Стороны», в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «27» июня 2015г.), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего Договора – управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, отвечающим требованиям надлежащего содержания общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а так же другим гражданам, законно проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление.

1.3. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.4. Надлежащее содержание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется 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 многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

1.5. Управляющая компания по настоящему Договору обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Холодная вода, водоотведение и холодная вода для приготовления горячей воды — ресурсоснабжающая организация ОАО «Кировские коммунальные системы».

Отопление и теплоэнергия для приготовления горячей воды - ресурсоснабжающая организация ОАО «Кировская теплоснабжающая компания».

Электроэнергия - ресурсоснабжающая организация ОАО «Энергосбыт Плюс».

1.6. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательство в течении срока действия Договора за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Киров, ул. Ленина, д. 20 (далее – МКД).

1.7. Общая характеристика и состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.8. Управляющая компания предоставляет услуги по содержанию и ремонту МКД в границах эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом- помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу Собственника помещения;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее - относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов. Отопительные приборы, расположенные в помещении Собственника относятся к личному имуществу. В местах общего пользования отопительные приборы являются общим имуществом, независимо от проектной или иной комплектации. Полотенцесушители при отсутствии отсекающих вентиля являются общим имуществом, за исключением самостоятельно установленных Собственником.
- на системе водоотведения (канализации) - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу Собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием - относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры). Этажный щиток и стояковые кабели относятся к общему имуществу МКД;
- на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль) газопроводной трубы внутри квартиры. Т.е. соединительный газовый шланг (труба) после вентиля и газовая плита относятся к личному имуществу.

1.9. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.10. При переходе многоквартирного дома во вновь избранную управляющую компанию и заключив с ней настоящий Договор, Собственник переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств к предыдущей управляющей организации в следующих случаях:

- при обнаружении видимых или скрытых дефектов, которые несут угрозу жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме;
- при выяснении, что у предыдущей компании имеется неисполненное предписание надзорного (контрольного) органа или судебное решение.

1.11. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Собственник – собственник жилого и (или) нежилого помещения, владеющий на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Управляющая компания – организация, уполномоченная общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению многоквартирным домом.

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Единый платежный документ (ЕПД) - общий документ, единая расчетная квитанция, по которой осуществляются разнородные платежи, например, за жилую площадь, газ, коммунальные услуги. Документ введен для улучшения обслуживания населения и совершенствования порядка расчетов.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту МКД **в объеме начисленных** денежных средств, в порядке, утвержденном Собственниками, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 2)

3.1.2. Приступить к выполнению настоящего Договора с «01» октября 2015г.;

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, направленные на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению МКД:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД;

- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с Собственника квартиры или с пользователей помещений по договорам с Собственниками;

- организовать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени Собственников;

- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;

- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии **с заключенными договорами с ресурсоснабжающими организациями;**

- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг **критериям, отраженным в договорах с ресурсоснабжающими организациями;**

- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений МКД (по письменному заявлению Собственника), не позднее 10 календарных дней с момента его поступления;

- осуществить планирование работ по текущему ремонту общего имущества МКД с учетом его технического состояния не позднее 2-х месяцев с момента заключения настоящего Договора, с последующим утверждением на общем собрании Собственников МКД;

- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;

- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности Управляющей компании по согласованию с Собственниками;

- выдавать Собственникам помещений расчетные и иные документы, связанные с их правом владения, пользования и распоряжения долей в МКД.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе МКД. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах МКД.

3.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении Собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95г. № 713 с изменениями и дополнениями).

3.1.7. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются, на момент заключения договора, в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

С целью предоставления коммунальных услуг, в интересах Собственника и за его счет, заключить договора с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.8. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД.

3.1.9. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в МКД, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров устно или в письменной форме путем направления письменного уведомления о дате и времени проведения осмотра, но не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения. В уведомлении должен быть указан номер телефона по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время осмотра, не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления.

3.1.10. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников. Осуществлять контроль за целевым использованием нежилых помещений и принимать меры, в соответствии с действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению.

3.1.11. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление ЕПД не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.12. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты выставления ЕПД, на основании которого будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте.

3.1.13. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте.

3.1.14. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 10 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.15. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, за исключением информации об окончании отопительного периода и начале проведения гидравлических испытаний ресурсоснабжающими организациями.

3.1.16. Ежемесячно в период с 20-го по 25-е число текущего месяца, если иное не оговорено в договоре с ресурсоснабжающей организацией, снимать показания с коллективного (общедомового) прибора учета по холодной воде, теплоснабжения, заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.17. Принимать от Собственника показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, в т.ч. при помощи удаленной передачи сведений (телефон, интернет).

3.1.18. Вести и хранить техническую документацию на МКД, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.19. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в МКД письменный отчет в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору о выполнении Договора за истекший год в течение 1 квартала следующего года, промежуточный отчет составляется ежеквартально и предоставляется по письменному запросу председателя совета МКД или члена совета МКД. План мероприятий по текущему ремонту на 1 год составляется в течение двух месяцев с начала управления многоквартирным домом, утверждает и подписывает план мероприятий по текущему ремонту Совет дома.

3.1.20. Передать за тридцать дней до прекращения действия настоящего Договора техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

3.1.21. Подготавливать предложения Собственникам помещений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение с дальнейшим согласованием стоимости с Советом дома.

3.1.22. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсо- и энергосбережению совместно с представителями Совета дома и Управляющей компании.

3.1.23. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, с составлением соответствующих актов.

3.1.24. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника, с составлением соответствующих актов Управляющей компанией, либо с участием представителя Управляющей компании.

3.1.25. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных Собственников помещений и безопасность этих данных при их обработке, не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

3.1.26. На момент заключения настоящего договора произвести инвентаризацию общедомового имущества многоквартирного дома, составить акт инвентаризации в соответствии с Приложением № 5.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и (или) здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем Управляющая компания обязана проинформировать Собственников помещений. Информирование Собственников осуществляется, путем уведомления уполномоченному лицу или председателю Совета дома, и вывешивания уведомления на досках объявлений в каждом подъезде МКД. Управляющая компания приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

3.2.2. Требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим Договором, – уплаты неустоек (пени, штрафы).

3.2.3. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение, содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, в т.ч. путем судебного взыскания долговых требований, вытекающих из настоящего Договора, по отношению к Собственникам квартир и нежилых помещений в МКД, к государственным и иным органам, возникшим в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей Собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством, и (или) путем приостановления или ограничения, в порядке предусмотренном Законодательством РФ, подачи Собственнику коммунальных ресурсов

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей компании в целях, указанных в п. 3.1.8. настоящего Договора.

3.2.5. В случае непредставления Собственником показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в срок, установленный п. 3.3.12 настоящего Договора, начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник предоставил показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета.

3.2.6. По истечении указанного в п. 3.2.5. предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.2.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Стороны пришли к соглашению, что подтверждением факта проживания в квартире является показания приборов учета электроэнергии из расчета 70 кВт/ч на одного человека, что является дополнительным доказательством проживания в квартире.

3.2.8. Осуществлять не чаще одного раза в 6 месяцев проверку достоверности предоставляемых Собственником показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

3.2.9. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества подрядные организации.

3.2.10. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2.11. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников МКД.

3.2.12. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.13. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

3.2.14. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.2.15. Осуществлять за отдельную плату и по отдельному договору иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

3.2.16. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

3.2.17. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей компании за содержание, текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

3.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.

3.3.3. Устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам.

3.3.4. Информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора и крупногабаритных предметов, либо произвести оплату стоимости талонов на вывоз данного мусора и аренду автотранспорта в Управляющую компанию.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. Своевременно выполнять предписания, постановления и иные законные требования государственных инспекторов по пожарному надзору.

3.3.7. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, мощность подключения которых превышает максимально допустимую нагрузку:

квартиры оборудованные электроплитами - в 7 кВт;

квартиры оборудованные плитами на природном газе — в 3 кВт.

3.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных Собственников.

3.3.9. Обеспечить доступ в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а также для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Обеспечить доступ представителя Управляющей компании в занимаемое им жилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником в Управляющую компанию сведений о показаниях таких приборов и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в 6 месяцев.

3.3.11. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них в Управляющую компанию, при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

3.3.12. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.13. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую компанию не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3.14. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.15. Уведомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.16. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей компании предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим Договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества МКД.

3.3.17. В случаях, предусмотренных ст.161.1 ЖК РФ избрать Совет МКД.

3.3.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.19. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

3.3.20. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды (в первоочередном порядке на вводах в жилое помещение), подаче газа, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.21. Предоставить документы, подтверждающие право на получение льгот и субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.3.22. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей компании документы, подтверждающие смену собственника;
- рассчитаться с Управляющей компанией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.4. Собственник не имеет права:

3.4.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании.

3.4.2. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и технической документацией на МКД.

3.4.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения, демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов.

3.4.4. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.4.5. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.4.6. Выполнять работы или совершать иные действия, приводящие к порче помещений и (или) конструкций МКД, а так же производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.5.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.5.3. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.

3.5.4. Требовать от Управляющей компании составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.5.5. Требовать от Управляющей компании изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

3.5.6. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником

сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии.

3.5.7. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определить объемы потребленных коммунальных ресурсов.

3.5.8. Требовать от Управляющей компании уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим Договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.5.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3.5.10. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний Собственников в МКД.

3.5.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании Собственников.

3.5.12. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.

3.5.13. Требовать предоставления компанией документов, касающиеся выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а именно: акты технического состояния МКД, уставные документы, сметы, акты выполненных работ, договора с ресурсоснабжающими организациями, технической документацией. По запросу совета МКД или председателя совета МКД может быть предоставлена выкопировка из счета ресурсоснабжающей организации.

3.5.14. Получать сведения о расходовании денежных средств с единого счета дома в течение 7 календарных дней с момента запроса, а также другую информацию о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании по исполнению обязательств настоящего Договора.

3.5.15. Участвовать в приеме выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту МКД. Факт предоставления и качество указанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанным одним из представителей Совета МКД.

3.5.16. Участвовать в согласовании с Управляющей компанией подрядчика и перечня выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если решение о необходимости такого согласования было принято общим собранием Собственников жилья в МКД.

3.5.17. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства МКД и земельного участка, устранения недостатков деятельности Управляющей компании

3.5.18. Собственник жилья в МКД вправе привлечь экспертов аудиторских и иных организаций для проверки качества выполнения Управляющей компанией обязательств, установленных настоящим Договором.

3.5.19. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющей компании о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.5.20. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании. В случае не принятия решения Собственниками размер платы за содержание и ремонт подлежит изменению в одностороннем порядке Управляющей компанией не чаще одного раза в год без внесения изменений в настоящий Договор путем индексации (умножения) ранее действующего размера платы на величину индекса инфляции (индекса потребительских цен).

4.3. Решение общего собрания Собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с законодательством РФ и региональными нормативными актами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется на основании выставяемого ЕПД – для физических лиц. В выставяемом ЕПД указываются: количество человек, пользующихся услугой; объем потребленных коммунальных услуг; тариф; размер платы за оказываемые услуги; сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.7. Льготы и субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.9. При возникновении необходимости приведения общего имущества в соответствии с требованиями правил безопасности, в том числе при наличии предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства, Управляющая компания самостоятельно определяет порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД (за исключением случаев, когда в соответствии с действующим законодательством требуется получение согласия Собственников помещений). При исполнении предписания контролирующих органов в отношении общего имущества МКД и в случае проведения видов работ, не принятых общим собранием Собственников, а также требующих затрат больше, чем предусмотренные решениями общих собраний, Управляющая компания производит необходимые работы с последующим включением Собственникам помещений произведенных затрат в соответствующий тариф и Собственники помещений производят оплату по соответствующему тарифу.

4.10. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему Договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.11. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственников.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или если неисполнение обязательств по настоящему Договору является следствием виновных действий Собственника, в т.ч. при наличии задолженности по настоящему Договору.

5.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.

5.5. Управляющая компания не несет ответственность за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников.

5.6. Управляющая компания не несет ответственность за аварии, произошедшие не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности за причинение ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

5.8. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

5.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей компании пени в соответствии с действующим законодательством, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая компания вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

5.10. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.11. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.12. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.13. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

6.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет Собственник жилого помещения – инициатор его созыва.

6.3. Собственник, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

6.4. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 настоящего Кодекса.

6.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.6. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая компания вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей компанией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех месте в МКД.

6.7. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений осуществляет совет многоквартирного дома. Информация о членах совета многоквартирного дома, об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводится до сведения Управляющей компании с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей компании на основе установленных критериев.

7.3. Критериями качества работы Управляющей компании являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

7.4. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией постоянно признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемке при отсутствии претензий (жалоб) со стороны собственников помещений.

7.5. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и (или) качества предоставляемых коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан и общему имуществу МКД.
- неправомерные действия Собственника.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключается сроком на 1 год с «01» октября 2015г. по «30» сентября 2016г. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления МКД по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

8.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

8.3. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления МКД, если Управляющая компания не выполняет условий настоящего Договора.

8.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей компании уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора. Убытки рассчитываются исходя из размера 1 % от размера платы за содержание и ремонт жилья и 6 месяцев.

8.5. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего Договора в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (существенное изменение обстоятельств см. ст. 451 ГК РФ): неплатежи Собственников помещений более 6 месяцев, не принятие решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и текущий ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством, уведомив об этом Собственников помещений за 30 дней либо по решению суда.

8.6. Если до расторжения настоящего договора в данном многоквартирном доме по решению собственников были проведены работы по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, за счет дополнительных взносов, стоимостью превышающей платежи Собственника накопленные на капитальный ремонт, Собственник обязан вернуть Управляющей компании разницу между собранными средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактического выполнения работ, пропорционально доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

8.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на МКД, общее имущество МКД передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений на основании акта приема-передачи. Перечень документов (наименование документа, количество и объем) подлежащих передаче Собственнику указан в Приложении № 6.

8.8. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником Управляющей организации в течение 10 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9.5. Все информационные уведомления Собственников, предусмотренные настоящим Договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение Собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9.6. Настоящий Договор составлен на 17 страницах в количестве 2-экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.7. Управляющая компания и Собственник нежилого помещения, находящегося в МКД, оформляет двухсторонний Договор, определяющий объем обязательств по настоящему Договору.

9.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1. Характеристика МКД. Состав общего имущества дома. Граница раздела между общим и личным имуществом Собственников помещений.
- Приложение № 2 . Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
- Приложение № 3. Отчет о выполненных работах и представленных услугах по МКД (образец).
- Приложение № 4. Расчет тарифа на содержание и текущий ремонт.

- Приложение № 5. Акт инвентаризации общего имущества МКД.
- Приложение № 6. Перечень технической документации и иной, связанной с управлением документы по МКД.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «УК «Паритет»»

Юридический адрес: 610008 г.Киров, Октябрьский пр-т, 120, офис 214

Фактический адрес: г.Киров, Лепсе, 24, офис 208 (обслуживание Октябрьского района)

тел.: 22-06-40 (диспетчер, бухгалтер, паспортист, начальник участка)

Фактический адрес: 610001, г. Киров, Октябрьский пр-т, 120, офис 211 (обслуживание Первомайского района)

Почтовый адрес: 610001, г.Киров, Октябрьский пр-т, 120, офис 211

тел./факс (8332) 41-22-02 – приёмная

75-50-40 – диспетчер

Паспортный стол и бухгалтерия в АО «РИЦ КО» по адресу: г. Киров, ул. Московская, 32 (обслуживание Первомайского района)

279-783 паспортный стол

279-782 бухгалтерия

аварийная служба в будние дни с 17.00 до 08.00, пятница с 16.00 до 08.00, выходные и праздничные дни круглосуточно по тел.: 64-68-58, 32-15-76

Лицензия № 000004 от 30.03.2015г.

ИНН 4345380329 КПП 434501001 ОГРН 1144345004902

р/сч 40702810500020190673

к/сч 30101810100000000711

банк ОАО КБ «Хлынов» г.Киров

БИК 043304711

Директор _____ /Клепикова А.Б./

МП

Собственник _____

/фамилия, имя, отчество полностью/

адрес: г.Киров, ул. _____, д. _____ кв. _____

паспорт: Серия _____ № _____, выдан « ____ » _____ г.

документ подтверждающий право собственности на жилое помещение: _____

Номер телефона _____

Собственник _____ / _____ /

Настоящим во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. я,

_____ (Ф.И.О.), даю согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Паритет»» (место нахождения: г. Киров, ул. Октябрьский пр-т, 120, оф. 214), на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия. Под обработкой персональных данных я понимаю сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством). Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное и любая другая информация. Порядок отзыва согласия на обработку персональных данных мне известен.

(подпись)

**Характеристика МКД
№ 20 по ул. Ленина, город Киров**

Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора

- 1) общая площадь жилых и нежилых помещений **31 047,10 кв.м.;**
- 2) кадастровый номер дома
- 3) серия ;
- 4) год постройки **1975 г.;**
- 5) год последнего комплексного капитального ремонта **проводился/не проводился;**
- 6) годы последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома **проводился/не проводился;**
- 7) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу **нет;**
- 8) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим **нет;**
- 9) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома 43:40:000242:1 **кв.м.;**

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд		
1.1.	Отопительные приборы	Чугунные, металлические	удовлетворительное
1.2.	Оконные блоки	Деревянные, требуется частичный ремонт	удовлетворительное
1.3.	Дверные блоки	Входные металлические, деревянные	Удовлетворительное
1.4.	Пол	Бетон, требуется частичный ремонт	Удовлетворительное
1.5.	Внутренняя отделка стен	Покраска, побелка, требуется частичный ремонт	Удовлетворительное
1.6.	Потолок	побелка	Удовлетворительное
1.7.	Электропроводка и электрооборудование	Алюминий, требуется частичный ремонт, ревизия.	Удовлетворительное
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений	-	-
1.9.	Ограждения лестничного марша	Металлические	Удовлетворительное
2.	Чердак		
2.1.	Система отопления, ГВС	Трубы сталь следы ржавчины частично требуется замена отдельных участков и установка воздухоудалителей, смена запорной арматуры, требуется утепление.	неудовлетворительно
2.2.	Переходные трапы (мостики)	-	-
2.3.	Блоки выходов на чердак (кровлю)	деревянные	Удовлетворительное
2.4.	Вентиляционная система	Кирпичные шахты	Удовлетворительное
2.5.	Освещение	частично отсутствует	удовлетворительное
3.	Подвал, техническое подполье		
3.1.	Инженерные коммуникации	Трубы отопления сталь частично утеплены, требуется замена вентиляей Трубы ГВС сталь, не утеплена, срочно требуется замена отдельных участков и вентиляей, Трубы ХВС, сталь не утеплены требуется частичная замена отдельных участков, трубы водоотведения чугун, требуется частичный ремонт	Неудовлетворительно
3.2.	Дверные блоки	Деревянные, требуется ремонт	Удовлетворительное
3.3.	Слуховые окна	Кирпич, требуется мелкий ремонт	Удовлетворительное
3.4.	Освещение	Частичное	Неудовлетворительно
5.	Фундамент	Ленточный, ж/бетон	Удовлетворительное
6.	Капитальные стены	Кирпич	Удовлетворительное
7.	Перегородки	Кирпич	Удовлетворительное
8.	Перекрытия		
7.1.	Чердачные	ж/б плиты	Удовлетворительное
7.2.	Межэтажные	ж/б плиты	удовлетворительное
7.3.	Подвальные	ж/б плиты	Удовлетворительное
9.	Фасад	Кирпич, штукатурка, требуется ремонт штукатурки, покраска цоколя по периметру дома	удовлетворительное
10.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)	Кирпич, требуется ремонт	Удовлетворительное
11.	Кровля	Мягкая, требуется частичный ремонт (устройство мягкой кровли с капельниками)	удовлетворительное
12.	Лифты	пассажирские	удовлетворительное
13.	Мусоропровод	Требуется ремонт мусорокамер	удовлетворительно
14.	Системы дымоудаления и пожаротушения	-	-
15.	Пожарная сигнализация	-	-
16.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
13.1.	Электроснабжение	Централизованное	удовлетворительное
13.2.	Холодное водоснабжение	Централизованное	удовлетворительное
13.3.	Горячее водоснабжение	централизованное	неудовлетворительное
13.4.	Водоотведение	Централизованное	неудовлетворительное
13.5.	Газоснабжение	Централизованное	удовлетворительное

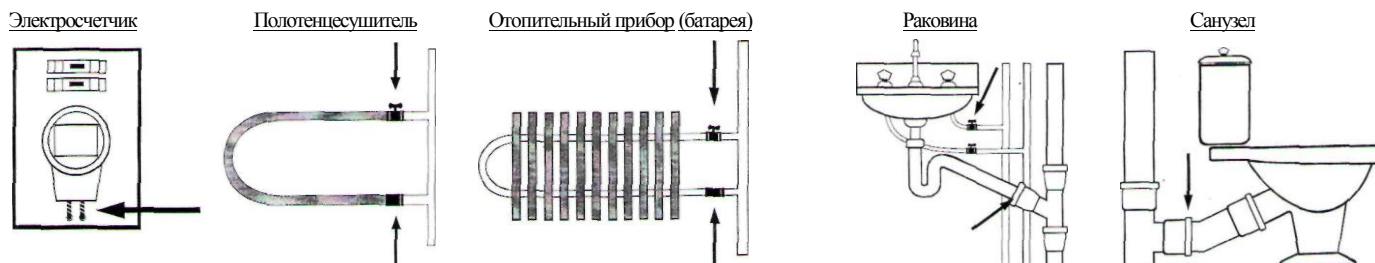
13.6.	Отопление	Центральное	неудовлетворительное
17.	Крыльца	Кирпич, бетон	удовлетворительное
18.	Вентиляция	Кирпичная шахта, требуется ремонт вытяжных труб (кирпичная кладка, заливка ЦПС)	удовлетворительное
19.	Внешнее благоустройство территории		
16.1.	Тротуары	Асфальтирование	удовлетворительное
16.2.	Постройки	-	-
16.3.	Площадки (детская, спортивная и др.)	горка, качели, песочница	удовлетворительное
20.	Отмостка	Бетон, требуется ремонт	удовлетворительное
21.	ОДПУ по ХВС	установлен	Нет информации
22.	ОДПУ по ГВС	нетребуются	Нет информации
23.	ОДПУ по отоплению	установлен	Нет информации
24.	ОПУ по электроэнергии	установлен	исправен

Граница раздела между общим имуществом МКД и личным имуществом Собственника помещения

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу Собственника помещения;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее - относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов. Отопительные приборы, расположенные в помещении Собственника относятся к личному имуществу. В местах общего пользования отопительные приборы являются общим имуществом, независимо от проектной или иной комплектации. Полотенцесушители при отсутствии отсекающих вентилях являются общим имуществом, за исключением самостоятельно установленных Собственником.
- на системе водоотведения (канализации) - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу Собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием - относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры). Этажный щиток и стояковые кабели относятся к общему имуществу МКД;
- на системе газоснабжения - отсекающая арматура (вентиль) газопроводной трубы внутри квартиры. Т.е. соединительный газовый шланг (труба) после вентиля и газовая плита относятся к личному имуществу.

**Ремонт личного имущества Собственник помещения (квартиры) проводит за собственные средства.
За герметичность соединений на границе раздела отвечает Собственник.**



ООО «УК «Паритет»»

_____/Клепикова А.Б./

Собственник

_____/_____/

**Перечень услуг и работ
по содержанию и ремонту общего имущества
в МКД № 20 по ул. Ленина, город Киров**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Уборка чердачного и подвального помещений	по мере необходимости
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
1	Стрижка газона	по мере необходимости
2	Подрезка деревьев и кустов	по мере необходимости
3	Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	по мере необходимости
4	Сдвигка и подметание снега, очистка крылец от снега	ежедневно в зимний период
5	Ликвидация скользкости	по мере необходимости
6	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости
7	Подметание и уборка придомовой территории	ежедневно
III. Стены и фасады, кровля, перекрытия, фундаменты, внутренняя отделка в МОП, оконные и дверные заполнения, полы в МОП		
1	<ul style="list-style-type: none"> • Выявление нарушений и эксплуатационных качеств • Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы 	Осмотр 2 раза в год/осень, весна/ Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.
IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1.	<ul style="list-style-type: none"> • укрепление водосточных труб, колен и воронок, • уборка мусора и грязи с кровли, • укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета. • укрепление защитной решетки водоприемной воронки, прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, • прочистка внутреннего металлического водостока от засорения, прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб, • закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак, • укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока, • проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале, • укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях, • закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки, • утепление оконных и дверных проемов; 	по мере необходимости
2.	<ul style="list-style-type: none"> • консервация системы центрального отопления 	по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
3.	<ul style="list-style-type: none"> • Расконсервация, ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления • утепление бойлеров, • утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, • ремонт и укрепление входных дверей 	по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4	<ul style="list-style-type: none"> • Промывка и опрессовка систем центрального отопления 	по мере перехода к эксплуатации дома в осенне- зимний период
V. Лифт		
	<ul style="list-style-type: none"> • обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); • обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); • обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. 	Согласно регламента, по мере необходимости
VI. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
1	<ul style="list-style-type: none"> • Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств 	Прочистка канализационного лежачка - по мере необходимости и /или по заявлению Собственника; Проверка исправности канализационных вытяжек - по заявлению Собственника; Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - по заявлению Собственника; Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год
2	<ul style="list-style-type: none"> • Регулировка и наладка систем отопления 	по мере необходимости
3	<ul style="list-style-type: none"> • Поверка и ремонт коллективных /общедомовых/ приборов учета 	в соответствии с инструкциями завода-изготовителя
VII. Электроснабжение		
1	Замена перегоревших лампочек	по мере необходимости
2	Снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков	1 раз в месяц
3	Укрепление плафонов, ослабленных участков наружной электропро-	по мере необходимости

водки, выключателей, розеток

VIII. Прочие работы

1	Вывоз (удаление) ТБО	Согласно договора со специализированной организацией
2	Уборка /сухая, влажная/ МОП	Сухая -1 раз в неделю, влажная – 1 раз в неделю, протирка перил, подоконников – 1 раз в месяц.
3	Устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками, выполнение заявок населения	По заявлению Собственника

ООО «УК «Паритет»»

Собственник

_____/Клепикова А.Б./

_____/_____/

**Отчет ООО «УК «Паритет»
о выполненных работах и предоставленных услугах по МКД
по адресу: г.Киров, ул. Ленина, д. 20 за 20__ год
/ОБРАЗЕЦ/**

Наименование	Обслуживаемый объем
Общая площадь жилых помещений, м2	-
Общая площадь нежилых помещений, м2	-

	Содержание и текущий ремонт, руб.	Всего, руб.
Сальдо на начало года		
Начислено, в т.ч.	-	-
– собственникам жилых помещений		
– собственникам /арендаторам/ нежилых помещений		
Оплачено, в т.ч.	-	-
– собственниками жилых помещений		
– собственниками /арендаторам/ нежилых помещений		

Статьи расходов	Сумма затрат, руб.	
	план	факт
Содержание общего имущества МКД		
Услуги по содержанию общего имущества, согласно утвержденного тарифа и перечня	-	-
Аварийное обслуживание	-	-
Обеспечение санитарного состояния придомовой территории, в т.ч.	-	-
Уборка территории /услуги дворника/	-	-
Вывоз крупногабаритного мусора	-	-
Вывоз, уборка снега	-	-
Дератизация и дезинсекция	-	-
Вывоз ТБО	-	-
Обслуживание газовых сетей	-	-
Электротехнические замеры сопротивления	-	-
	-	-
Текущий ремонт общего имущества МКД		
Ремонтные работы в подъезда		
Ремонт /частичная замена/ труб холодного водоснабжения /ХВС/ по подвалу	-	-
Ремонт /частичная замена/ труб горячего водоснабжения /ГВС/ по подвалу	-	-
Ремонт /частичная замена/ труб канализации по подвалу	-	-
Ремонт /частичная замена/ труб отопления по подвалу	-	-
Ремонт отмостки	-	-
Ремонт крылец входа в подъезды	-	-
Ремонт цоколя	-	-
Замена отопительных приборов /радиаторов/ в местах общего пользования	-	-
Ремонт /замена/ труб отопления в квартирах по стоякам	-	-
Ремонт /замена/ труб горячего водоснабжения /ГВС/ в квартирах по стоякам	-	-
Ремонт /замена/ труб холодного водоснабжения /ХВС/ в квартирах по стоякам	-	-
Ремонт /замена/ труб канализации в квартирах по стоякам	-	-
Ремонт /замена/ светильников в МОП	-	-
Ремонт /замена/ электропроводки в МОП	-	-
Ремонт кровли	-	-
Замена /установка/ ОПУ	-	-
Ремонт /замена/ козырьков входа в подъезды,	-	-
Ремонт /замена/ входных групп в подъезды, подвалы, техэтажи	-	-

Расходы на управление		
ФОТ персонала	-	-
Начисления на ФОТ	-	-
Накладные расходы	-	-
Расходы по начислению и сбору платежей	-	-
Рентабельность	-	-

*Данный перечень работ носит открытый характер по итогам работы в него могут быть внесены изменения и дополнения.
ООО «УК «Паритет» Собственник:

_____/Клепикова А.Б./

_____/_____/

**Перечень технической документации и иной, связанной с управлением документы
по многоквартирному дому № 20 по ул. Ленина г. Кирова**

п/п	Наименование	Количество передаваемых документов	
		Оригинал	Ксерокопия
1	Технический паспорт	1 шт.	
2	Акт осмотра здания по состоянию на май 2015г.	2л.	
3	План придомовой территории		2л.
4	Акт повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 02.02.2015г.	1л.	
5	Акт повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 08.07.2015г.	1л.	
6	Акт приемки в эксплуатацию узла учета питьевой воды от 31.01.2011г.	1л.	
7	Свидетельство о поверке от 18.09.2014г.	1л.	
8	Свидетельство о поверке от 26.06.2015г.	1л.	
9	Технические паспорта ОДПУ	4шт.	
10	Паспорта лифтов	13 шт.	
11	Акт повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 21.07.2015г.	1л.	
12	Акт повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии (пристрой) от 22.03.2012г.	1л.	

ООО «УК «Паритет»»

Собственник:

_____/Клепикова А.Б./

_____/_____/