

ДОГОВОР
управления Многоквартирным домом

г. Вологда

« ____ » _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная эксплуатационная управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Лукьянова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(ФИО гражданина, наименование организации)
именуем _____ в дальнейшем «Собственник», имеющий на праве собственности

_____ № _____ площадью _____ кв.м.
(жилое помещение(квартира), нежилое помещение)

и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, находящемся по адресу: **город Вологда, ул. Гагарина, дом 12** (далее – Многоквартирный дом) на основании

(правоустанавливающий документ)
№ _____ от _____, или представитель Собственника в лице _____,
действующий в соответствии с полномочиями, основанными на _____,
с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны»,
заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Условия настоящего Договора утверждены общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

Целью настоящего Договора является организация обеспечения содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома и организация обеспечения Собственников (пользователей) помещений коммунальными услугами в объеме и на условиях, согласованных в настоящем Договоре.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления, имеющих отношение к исполнению настоящего Договора.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) номер Многоквартирного дома город Вологда, ул. Гагарина, дом 12;
- б) год постройки - 2017год;
- в) количество этажей – 11 этажей (в том числе подземный);
- г) количество квартир - 152 квартиры;
- д) фундамент – ленточный;
- е) материал стен – керамический кирпич;
- ж) материал перекрытия- из железобетонных плит;
- з) материал кровли – техноэласт.

2.1.В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию, от имени и за счет Собственника в течение срока действия Договора за плату принимает на себя выполнение услуг, направленных на управление Многоквартирным домом, начиная с « 01 » апреля 2017года:

2.1.1. Организацию предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома согласно Перечню работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 1 к настоящему Договору);

2.1.2. Организацию обеспечения Собственников (пользователей) помещений качественными коммунальными услугами, включающую в себя заключение соответствующих договоров от имени и за счет Собственников на предоставление коммунальных услуг (перечень в Приложении № 2 к настоящему Договору), взаимодействие с поставщиками коммунальных услуг по поводу исполнения договоров, представление интересов Собственников при взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями, сбор платы за предоставленные коммунальные услуг с последующей передачей денежных средств ресурсоснабжающим организациям, контроль за надлежащим исполнением условий договоров на предоставление коммунальных услуг, а также соблюдением норм действующего законодательства и нормативных актов со стороны ресурсоснабжающих организаций и Собственника.

2.1.3. Если решением общего собрания собственников помещений МКД принят способ оплаты за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, то на основании части 6.3 и 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации - Организацию обеспечения Собственников (пользователей) помещений качественными коммунальными услугами, включающую в себя заключение соответствующих договоров от имени и за счет Собственников на предоставление коммунальных услуг (перечень в Приложении № 2 к настоящему Договору), взаимодействие с поставщиками коммунальных услуг по поводу исполнения договоров, представление интересов Собственников при взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями, предъявление платежных документов для оплаты коммунальных услуг на прямую в ресурсоснабжающую организацию, контроль за надлежащим исполнением

счет собственных средств, оно приобретает право требования соответствующих денежных сумм к ресурсоснабжающей организации независимо от наличия либо отсутствия заключенного между Собственником и Управляющей организацией соглашения об уступке права требования.

3.1.3. При обнаружении недостатков выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества требовать безвозмездного устранения выявленных недостатков.

3.1.4. Требовать от Управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

3.1.5. Участвовать в обследовании технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Получать от Управляющей организации сведения:

- об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- о сумме собранных с Собственников денежных средств;
- о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных Договором управления Многоквартирным домом;
- о наличии договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями и порядке оплаты оказываемых услуг и выполняемых работ;
- о телефонах аварийно-диспетчерских служб, о работе бухгалтерии Управляющей организации, часах приема руководителями и специалистами Управляющей организации.

3.1.7. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Собственник (пользователь) помещения обязан:

3.2.1. Допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций.

3.2.2. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца. Предоставлять свободный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, находящимся внутри помещения, для устранения аварийных ситуаций в любое время.

Собственник, не обеспечивший допуск представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством РФ.

3.2.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, соблюдать права и законные интересы соседей.

3.2.4. Следить за техническим состоянием общего имущества, находящегося в его помещении. При обнаружении неисправности на внутренних инженерных сетях Многоквартирного дома, находящихся в помещении Собственника (тепловых сетях, сетях водоснабжения, водоотведения и т.п.), принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о них в диспетчерскую или аварийную службу Управляющей организации.

3.2.5. Ежегодно, к началу отопительного сезона, за свой счет производить утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых стекол своего помещения. В случае невыполнения Собственником условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за обеспечение температурного режима в помещении Собственника.

3.2.6. При размещении сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, на конструктивных элементах здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законодательством порядке.

3.2.7. Если помещения оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации для опломбирования, снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;
- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену приборов учета;
- вести учет потребляемых коммунальных услуг;
- при обнаружении неисправностей приборов учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации;
- не нарушать пломбы приборов учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.8. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях в Многоквартирном доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющей организации.

3.2.9. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, представлять Управляющей организации копию разрешенного проекта перепланировки.

3.2.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией во избежание нарушения их нормальной работы.

условий договоров на предоставление коммунальных услуг, а также соблюдением норм действующего законодательства и нормативных актов со стороны ресурсоснабжающих организаций и Собственника.

2.1.4. Осуществление действий, связанных с указанными выше функциями (ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, организация приема платежей за предоставленные коммунальные услуги с последующей оплатой ресурсоснабжающим организациям, организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, установленным соответствующими договорами, ведение технической документации на Многоквартирный дом, прием и рассмотрение обращений Собственников и другие).

2.2. В состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, включаются:

А) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические этажи) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

Б) крыши;

В) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

Г) ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

Д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

Е) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

Ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного Многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется на основании технического паспорта на жилой дом и может быть изменен решением общего собрания Собственников.

2.3.1. Организация предоставления обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома осуществляется в пределах собираемых собственниками и пользователями помещений денежных средств в порядке и объемах согласно Приложению № 1 с соблюдением требований настоящего Договора, утвержденного Собственниками, и действующего законодательства. Управляющая организация принимает меры к предоставлению Собственникам помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями, соответствующих требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, а также других нормативных актов РФ.

2.3.2. Решения о проведении дополнительного текущего ремонта общего имущества дома (сверх действующего тарифа на содержание и ремонт жилого помещения), капитального ремонта общего имущества дома и об оплате расходов на них (сроки проведения работ, объемы работ, порядок финансирования, сроки возмещения расходов) принимаются общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

2.4. В период времени между общими собраниями Собственников помещений управление Многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация.

2.5. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома, контроля над качеством предоставляемых услуг по настоящему Договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора, не относящихся к компетенции общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, Управляющая организация взаимодействует с Уполномоченным представителем – председателем совета дома, избранным на общем собрании Собственников помещений Многоквартирного дома и действующим от имени всех Собственников Многоквартирного дома.

2.6. Собственник уполномочивает Управляющую организацию представлять его интересы в судах, административных и контролирующих органах, а также в органах государственной власти и местного самоуправления.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого по необходимости участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей или подрядной организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.1.2. Требовать через Управляющую организацию у ресурсоснабжающих организаций перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующими нормативными актами. В случае, если Управляющая организация произвела Собственнику перерасчет размера платы за коммунальные услуги за

- для выполнения предписаний государственных органов надзора и контроля;
- для выполнения решений общего собрания Собственников и обеспечения выполнения условий настоящего Договора.

3.3.9. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях, организациях по вопросам, связанным с содержанием Многоквартирного дома.

3.3.10. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующими нормативными актами Российской Федерации.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Организовывать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в объеме собранных денежных средств, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

3.4.2. Организовывать проведение дополнительного текущего ремонта и капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома в случае принятия общим собранием Собственников решения о проведении такого ремонта и об оплате расходов на него (объемы работ, порядок финансирования, сроки проведения работ, возмещения расходов).

3.4.3. Организовывать начисление и сбор денежных средств, с Собственников (пользователей) помещений Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Обеспечить доставку Собственникам (пользователям) помещений платежных документов не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим. Информировать в платежных документах Собственников (пользователей) помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.4.5. Организовать учет денежных средств, поступивших по настоящему Договору на расчетный счет Управляющей организации, определять порядок их использования строго в соответствии с их целевым назначением:

3.4.5.1. Денежные средства, поступившие на содержание и ремонт жилого помещения, перечислять:

- подрядным организациям, осуществляющим работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в сумме, соответствующей стоимости работ, которая является выручкой (доходом) соответствующей подрядной организации;

- Управляющей организации в размере платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, установленной настоящим Договором, которая является выручкой (доходом) Управляющей организации.

3.4.5.2. Денежные средства, поступившие за предоставление коммунальных услуг, перечислять соответствующим ресурсоснабжающим организациям, при этом размер перечисленных денежных средств является выручкой (доходом) соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

3.4.5.3. Денежные средства, поступившие для формирования резерва на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома по решению общего собрания Собственников, перечислять подрядным организациям, осуществляющим работы по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома. (Если спецсчет открыт при управляющей организации).

3.4.5.4. Денежные средства, поступившие за другие виды работ (услуг), оказанных Собственникам (пользователям) помещений Многоквартирного дома по решению общего собрания Собственников или органов местного самоуправления (власти), перечислять соответствующим подрядным организациям, в сумме, соответствующей стоимости работ (услуг), которая является выручкой (доходом) соответствующей подрядной организации.

3.4.6. Предоставлять Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ, путем размещения на доске объявлений, расположенной в Многоквартирном доме, на сайте управляющей организации.

3.4.7. По требованию Собственника или пользователей помещения производить сверку платы за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные и иные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.4.8. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, в том числе при участии Многоквартирного дома в «Региональной (муниципальной) адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов».

3.4.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества Многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей и незамедлительного устранения аварий и неисправностей (г. Вологда, ул. Северная, д.36, тел. 27-89-47 с 9часов до 17часов, по тел. +7 911 510 18 71 с 17часов до 9часов, выходные и праздники круглосуточно).

3.4.10. Организовать учет граждан по месту жительства в жилых помещениях Собственников многоквартирного дома.

3.4.11. Обеспечить принятие и хранение имеющейся в наличии технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.12. Контролировать качество поставляемых собственникам коммунальных услуг. Составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при необходимости привлекать при этом представителей ресурсоснабжающих организаций.

3.4.13. Информировать Собственника о причинах предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, о проведении плановых и внеплановых работ путем размещения информации на доске объявлений.

- 3.4.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.
- 3.4.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.4.16. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета и проверку состояния таких приборов учета.
- 3.4.17. На основании заявки собственника или пользователей помещения направлять своего работника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.
- 3.4.18. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.4.19. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения не позднее 15 дней до момента проведения указанных работ.
- 3.4.20. Вести претензионно-исковую работу с должниками.
- 3.4.21. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

IV. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной размеру площади занимаемого помещения.
- 4.2. Собственник (пользователь) помещения Многоквартирного дома по настоящему Договору обязуется вносить плату, которая включает в себя:
- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
 - плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды - ОДН);
 - плату за коммунальные услуги;
 - плату за иные услуги (по решению общего собрания Собственников или органов местного самоуправления (власти));
 - плату за дополнительный текущий ремонт или в целевой фонд формирования резерва на капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома (по решению общего собрания Собственников).
- 4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя:
- 4.3.1. Плату за услуги по управлению Многоквартирным домом. Которая является выручкой (доходом) Управляющей организации.
- 4.3.2. Плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, перечень которых установлен Приложением № 1 к настоящему Договору. Которая является выручкой (доходом) соответствующей подрядной организации, выполняющей данные работы.
- 4.3.3. Плата за ОДН, производится в соответствии действующим законодательством.
- 4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.
- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается:
- решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации;
- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на срок 1 (один) год и подлежит ежегодной индексации, но не более 2,5%.
- Указанная плата перечисляется с расчетного счета Управляющей организации соответствующим ресурсоснабжающим и другим организациям, осуществляющим предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам (пользователям) помещений в Многоквартирном доме, в сумме, соответствующей стоимости предоставленных коммунальных и иных услуг, которая является выручкой (доходом) соответствующих ресурсоснабжающих и других организаций.
- 4.6. Денежные средства за дополнительный текущий ремонт или размер отчислений в целевой фонд формирования резерва на капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации. Управляющая организация обеспечивает подготовку необходимых документов для получения доли соответствующих денежных средств из городского и областного бюджета на проведение капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома в случае принятия Собственниками решения о проведении такого ремонта.
- 4.7. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация исполняет агентскую функцию между поставщиками услуг (работ) и Собственниками помещений. Управляющая организация обеспечивает условия для предоставления соответствующих услуг (работ), обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставления услуг (работ), а также в дальнейшем осуществляет перечисление денежных средств соответствующим исполнителям работ и услуг, получая за это плату за услуги по управлению Многоквартирным домом в размере, установленном настоящим Договором, которая является выручкой (доходом) Управляющей организации.

3.2.11. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.12. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенные для использования в домашних условиях, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технических паспортов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

Согласно СП 31-11-2003 максимально допустимая мощность в домах, оборудованных газовыми плитами, не более 4,5 кВт на квартиру; в домах, оборудованных электроплитами - не более 10 кВт на квартиру.

3.2.12. Своевременно сообщать Управляющей организации информацию:

- об установке приборов учета на предоставляемые коммунальные услуги;

- данные индивидуальных приборов учета 23 по 25 число месяца по тел. 509-809 или через сайт Управляющей организации(www.geuk35.ru);

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, в случае временного отсутствия Собственника или пользователя помещения, для проведения аварийных работ.

3.2.14. Участвовать в общих собраниях Собственников, определить Уполномоченного представителя Собственников – председателя совета дома для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом. Исполнять решения общих собраний Собственников. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, информирует об этом Управляющую организацию предварительно.

3.2.15. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников, принятые в соответствии с законодательством. Управляющая организация не отвечает за непредставление (прекращение оказания) Собственнику коммунальных услуг, связанное с неоплатой или несвоевременной оплатой коммунальных услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями. В случае, если Управляющая организация по собственной инициативе произвела оплату оказанных Собственнику ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг за счет собственных средств, она приобретает право требования соответствующих денежных сумм к Собственнику независимо от наличия либо отсутствия заключенного между Собственником и ресурсоснабжающей организацией соглашения об уступке права требования.

3.2.16. Собственник обязан ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора.

3.2.17. Обеспечить, в течение 3-х дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае аварий – работников аварийных служб в любое время суток.

3.2.18. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества жилого дома, контролировать правильность определения стоимости работ (при необходимости – с привлечением госэкспертизы) и их качество.

3.3.2. В рамках функции по организации обеспечения Собственников коммунальными услугами заключать агентские договоры с ресурсоснабжающими организациями, в рамках которых вправе:

- принимать на себя функцию агента в части сбора с Собственников и пользователей платежей за предоставленные коммунальные услуги, действуя от своего имени, но в интересах и за счет ресурсоснабжающих организаций, в том числе предъявлять Собственникам претензии, иски, инициировать исполнительные действия и прочее;

- приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику коммунального ресурса с соблюдением условий, предусмотренных действующими нормативными актами РФ;

- согласовывать иные условия договоров (соглашений), напрямую не противоречащих законным правам и интересам Собственников.

3.3.3. Производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещении Собственника, проверять рациональность использования коммунальных услуг, при необходимости снимать показания счетчиков приборов учета воды, тепловой энергии, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему Договору, требовать устранения выявленных недостатков.

3.3.4. Принимать участие на общих собраниях Собственников, выносить на голосование общего собрания вопросы и предложения, касающиеся исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.3.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

3.3.6. Отказывать в предоставлении услуг по техническому обслуживанию принадлежащих собственникам помещений в МКД в случае: невнесения платы за общедомовые нужды по коммунальным услугам и услуги по содержанию общего имущества собственников в МКД более чем за 2 (два) месяца.

3.3.7. Осуществлять целевые денежные сборы по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома на текущий и капитальный ремонт общего имущества дома.

3.3.8. Инвестировать средства в общее имущество на его текущий и капитальный ремонт с их последующим возмещением Собственниками:

- 4.8. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят путем перечисления денежных средств через отделения Сберегательного и других банков Российской Федерации ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.
- 4.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, которые доставляются Собственникам и пользователям помещений не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник обязан срочно обратиться в Управляющую организацию.
- 4.10. При изменении в установленном порядке тарифов, указанных в пункте 4.2. настоящего Договора, Управляющая организация применяет новые тарифы с момента вступления их в силу с письменным уведомлением в платежных документах Собственников (пользователей) помещений Многоквартирного дома не позднее даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 4.11. Собственники и пользователи помещений, имеющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на меры социальной поддержки (льготы, субсидии), вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующими нормативными актами РФ.
- 4.12. При временном отсутствии Собственника или пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.13. Изменение размера платы за коммунальные услуги, подлежащей перечислению ресурсоснабжающей организации, в случае оказания их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.14. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, под которыми понимаются внешние и чрезвычайные события, наступившие помимо воли и желания Сторон, действия, которых не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.
- 5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за причиненные убытки, если они вызваны действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников, принятых без учета предложений Управляющей организации. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора.
- 5.4. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством, а также за своевременность и полноту платежей пользователей помещениями.
- 5.5. Собственник, имеющий задолженность по оплате по настоящему договору, обязан оплатить основной долг Управляющей организации и пени в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ.
- 5.6. Собственник несет ответственность за достоверность предоставленных Управляющей организации данных, влияющих на начисление платежей. В случае выявления нарушения, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату, неполученную по настоящему Договору.
- 5.7. Собственник несет ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника за внутренние коммуникации является:
- по холодной и горячей воде – первое отключающее устройство на ответвлении от стояка, включая само отключающее устройство;
 - по отоплению – первый запорно-регулирующий кран на отводах внутриквартирной разводки от стояка, включая запорно-регулирующий кран, а при его отсутствии от первого сварного соединения;
 - по канализации – по стояку от первого стыковочного соединения;
 - по системе электроснабжения – первое отключающее устройство на ответвлении от стояка, включая само отключающее устройство. При установке электросчетчика в квартире – отпайка от общедомового магистрального электропровода.
- Индивидуальные приборы учета являются личным имуществом Собственника.
- 5.8. Если Собственник не обеспечивает допуск представителей Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не предоставляет сведения по показаниям, начисления производятся по утвержденным нормативам потребления.

5.9. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Уполномоченным представителем в соответствии с пунктом 2.6. Договора, контролирующими органами и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

VI. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в силу с момента выбора Собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом – Управляющей организацией, либо с момента утверждения Собственниками условий настоящего Договора.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления Многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок.

6.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

а) на основании решения общего собрания собственников помещений;

б) в случае систематического (более 3-х месяцев подряд) невнесения собственниками платы, совместная доля которых в общем имуществе многоквартирного дома составляет не менее 25%. При обращении Управляющей организации Совет многоквартирного дома обязан инициировать общее собрание собственников о расторжении договора управления многоквартирного дома по инициативе Управляющей организацией.

6.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

в) В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и, получив от Собственника распоряжение, перечислить излишне полученные средства на указанный им счет в течение 5 (пяти) рабочих дней.

б) обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решения собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные ею на инвестирование в общее имущество Многоквартирного дома в соответствии с п.3.3.7. настоящего Договора.

VII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора через Уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

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

7.3. Акты выполненных работ по содержанию многоквартирного дома считаются подписанными собственниками, если по истечению тридцати дней от собственников не поступит претензий в адрес управляющей компании за данный период времени.

7.4. Настоящий Договор от имени нескольких Собственников одного жилого (нежилого) помещения имеет право по доверенности заключить один из Собственников данного помещения.

При заключении Договора Собственник обязан предъявить Управляющей организации:

- паспорт;

- документ, подтверждающий право собственности на данное помещение.

7.5. Подписание настоящего договора является согласием Собственника помещения на использование его персональных данных в пределах и объеме, и в соответствии со статьей 24 Конституции Российской Федерации, Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных", Федеральным законом от 27.07.2006 N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации".

7.5.1. В целях исполнения Управляющей организацией обязательств в рамках настоящего договора Собственник, на срок действия договора, даёт согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и ОДН, сведения о

ПЕРЕЧЕНЬ
работ по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в Многоквартирном доме.

№ п/п	Вид работ	Периодичность выполнения работ
I.	<u>Санитарное содержание мест общего пользования</u>	
1.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей, тамбуров подъездов, пола кабин лифтов	1 раз в неделю
2.	Мытье лестничных площадок, маршей, тамбуров подъездов, пола и стен кабин лифтов	1 раз в месяц
3.	Влажная протирка подоконников, перил.	1 раз в месяц
4.	Влажная протирка стен, отопительных приборов, электрошкафов, почтовых ящиков,	1 раз в год
5.	Обметание пыли и паутины с потолков	1 раз в год
6.	Мытье окон	1 раз в год
II.	<u>Санитарное содержание придомовой территории.</u>	
2.1.	В зимний период:	
7.	Очистка тротуаров, пешеходных дорожек, внутридворовых проездов от снега.	в период снегопада - -1 раз в день
8.	Посыпка тротуаров, пешеходных дорожек, совмещенных с тротуаром проездов песчаной смесью.	в период гололеда- 1 раз в день
9.	Очистка ступеней и площадок перед подъездами от снега и наледи.	в дни снегопада и гололеда -1 раз в день
10.	Очистка контейнерной площадки от мусора и снега	ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
11.	Сбор мусора с территорий с усовершенствованным покрытием (тротуары, пешеходные дорожки, внутридворовые проезды, ступени и площадки перед подъездами)	ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день

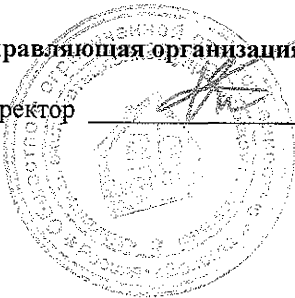
12	Вывоз мусора	Вывоз ТБО (твердых бытовых отходов) ежедневно, вывоз КГО (крупногабаритных отходов) – по мере необходимости.
2.2.	В летний период:	
13.	Подметание территорий с усовершенствованным покрытием (тротуары, пешеходные дорожки, внутридворовые проезды, ступени и площадки перед подъездами).	ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
14.	Сбор случайного мусора с газонов, детских и спортивных площадок.	ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
15.	Уборка мусора на контейнерной площадке.	ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
16.	Вывоз мусора	Вывоз ТБО (твердых бытовых отходов) ежедневно, вывоз КГО (крупногабаритных отходов) – по мере необходимости.
17.	Скашивание травы на газонах.	3 раза за летний период
18.	Сбор и вывоз опавших листьев.	1 раз в осенний период
19.	Обрезка деревьев и кустов	по мере необходимости
III.	<u>Техническое обслуживание жилого здания</u>	
3.1.	Работы выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома.	
20.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	по мере необходимости при обнаружении или по заявкам
21.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения	по мере необходимости при обнаружении или по заявкам
22.	Техническое обслуживание домовых электросетей, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, в подвалах и чердаках	один раз в шесть месяцев
23.	Прочистка канализационного лежачка	один раз в год или по заявкам
24.	Проверка исправности канализационных вытяжек	один раз в год или по заявкам
25.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	один раз в год или по заявкам
26.	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в 3 года
27.	Технический осмотр и наладка лифтового оборудования, устранение мелких неисправностей	1 раз в месяц или по заявкам
28.	Эксплуатация лифтов	Ежедневно круглосуточно
3.2.	Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к сезонной эксплуатации	

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг,
предоставляемых Собственникам помещений в Многоквартирном доме.

Наименование услуги	Периодичность
1. Холодное водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года, за исключением планового периода профилактики.
2. Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное в течение года
3. Отопление	Бесперебойное круглосуточное в течение отопительного периода
4. Горячее водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года, за исключением планового периода профилактики.
5. Электроснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года

Управляющая организация:

Директор _____ /В.Н. Лукьянов/



Собственник:

_____ / _____ /

праве собственности на помещение, в том числе о его площади, размере платы, в том числе задолженности, за жилое помещение и ОДН.

7.5.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование (в том числе смс-рассылку сообщений собственнику), передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Передача (предоставление) накопленных персональных данных, в случае выбора Собственниками другой Управляющей организации и заключения с ней договора управления, не осуществляется.

7.5.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается для исполнения сторонами обязательств по настоящему договору. При этом прекращение действия настоящего договора, при наличии неисполненных обязательств Собственника перед Управляющей компанией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Управляющей компании на обработку персональных данных.

7.5.4. При обработке персональных данных Собственника, Управляющая компания применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию, в том числе и по внутренней сети Управляющей организации, а так же с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставленные Управляющей организацией услуги, а также для реализации иных функций управления.

VIII. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор содержит 2 (два) приложения, являющиеся его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
2. Перечень коммунальных и дополнительных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в Многоквартирном доме.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Общество:

ООО «Жилищная эксплуатационная
Управляющая компания»
Юр.Адрес: 160031, г. Вологда, ул. Октябрьская, 27
Факт.Адрес: 160024, г. Вологда, ул. Северная, 36
Телефон: 27-42-51; 27-89-47
ИНН/КПП 3525156349/352501001
БИК 041909644
Р/счет 40702810612000103670
К/счет 30101810900000000644
В Вологодском отделении № 8638 г. Вологда
ОГРН 1053500125425
Сайт www.geuk35.ru
Email: geuk35@mail.ru

Директор _____ /В.Н. Лукьянов/

Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____ выдан _____

Дата рождения _____

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Подпись _____

Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____ выдан _____

Дата рождения _____

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Подпись _____

Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____ выдан _____

Дата рождения _____

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Подпись _____

29.	Консервация системы центрального отопления.	по окончании отопительного сезона
30.	Замена разбитых стекол окон, ремонт и установка оконных рам и дверей в помещениях общего пользования.	по мере необходимости при обнаружении или по заявкам
31.	Гидравлическое испытание тепловых узлов с проведением мелкого ремонта	в летний период до 25 августа
32.	Гидравлическое испытание водоподогревателей	в летний период до 25 августа
33.	Промывка водоподогревателей химическим способом	в летний период до 25 августа
34.	Промывка системы центрального отопления гидропневматическим способом	в летний период до 25 августа
35.	Утепление бойлеров, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	в летний период до 25 августа
36.	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	в летний период до 25 августа
3.3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
37.	Устранение неисправностей аварийного характера	немедленно с момента их обнаружения или получения заявки диспетчером
38.	Выполнение заявок Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме	после получения заявки диспетчером
3.4.	Прочие работы	
39.	Удаление с крыш снега, сосулек и наледей	по мере необходимости
40.	Удаление мусора из подвалов и чердаков и его вывозка	по мере необходимости
41.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	в соответствии с нормативными требованиями
42.	Дератизация подвалов (истребление грызунов)	1 раз в месяц
43.	Дезинсекция подвалов (истребление насекомых)	по заявкам или при необходимости
44.	Дезинфекция подвалов, чердаков и других помещений	по заявкам или при необходимости
<u>IV. Текущий ремонт жилого здания.</u>		
45.	Ремонт конструктивных элементов жилого здания: восстановление поврежденных участков фундаментов, отмосток, вентиляционных продухов, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, полов, внутренних отделок подъездов и других общедомовых технических помещений.	по мере необходимости с учетом имеющихся денежных средств на проведение ремонтных работ.
46.	Ремонт внутридомового инженерного оборудования: установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, лифтового оборудования и других технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома.	по мере необходимости с учетом имеющихся денежных средств на проведение ремонтных работ.

Управляющая организация:

Директор

/В.Н. Лукьянов/

Собственник:

/ /

