

ДОГОВОР № 10
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Бугуруслан

«31» марта

2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Торудько Павла Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники многоквартирного дома №4 по ул. Космонавтов в г. Бугуруслане, именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников, отраженного в протоколе от 26 марта 2015 г. № 1/15, один экземпляр которого храниться в Управляющей организации.
- 1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.
- 1.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также по решению Общего собрания предоставление дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.
- 2.2 Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: ул. Космонавтов, дом №4
- 2.3 Осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.
- 2.4 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.
- 2.5 Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора указаны в приложении 2 к настоящему договору:

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п.2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением 3 к настоящему Договору.
- 3.1.3. Организовать контроль над качеством коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями собственникам помещений в Многоквартирном доме на условиях, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.1.4. Организовать предоставление иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания

- собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а при необходимости также плату за прочие услуги для организаций от Собственника, а также в соответствии с п.4 ст.155 Жилищного кодекса РФ от нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.
 - 3.1.6. Требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома нанимателю (арендатору) по договору найма (аренды) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
 - 3.1.7. Заключить договор с соответствующими органами местного самоуправления для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном действующим законодательством.
 - 3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома по устранению аварий, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: затопление, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.
 - 3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее действующей Управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
 - 3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
 - 3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.
 - 3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).
 - 3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, оказывать содействие в перерасчете платы за коммунальные услуги в соответствии с п.3.4.4 настоящего Договора.
 - 3.1.14. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт пропорционально его доле занимаемого помещения, не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.
 - 3.1.15. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 05 числа месяца следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.
 - 3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
 - 3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности по оплате услуг.
 - 3.1.18. При необходимости принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.
 - 3.1.19. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
 - 3.1.20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
 - 3.1.21. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, установленной законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

- 3.1.22. Предоставить Собственнику в срок до 30 марта ежегодный отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества. Отчет размещается на досках объявлений в помещении управляющей организации, в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (п.п. 14 п. 41 постановления Правительства РФ № 75 от 6 февраля 2006 года).
- 3.1.23. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- 3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 3.1.25. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.26. Передать техническую документацию (базу данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней после прекращения действия Договора или его расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, - любому собственнику помещений в доме.
- 3.1.27. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.
В качестве способа обеспечения выступает страхование гражданской ответственности Управляющей организации. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств, поступающих в оплату услуг Управляющей компании.
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы по фактическому количеству в соответствии с положениями п.4.3 настоящего Договора.
- 3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму неуплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой платежей, а так же пени в размере, установленном законодательством РФ.
- 3.2.4. Предъявлять предписания Собственникам в части нарушения правил пользования помещениями, с последующим предоставлением документов для рассмотрения административной комиссией для принятия мер административного воздействия.
- 3.2.5. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.
- 3.2.1. В случае, когда Собственниками не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на следующий календарный год в срок до 10 декабря текущего года, такой размер платы устанавливается в сумме утвержденного городским Советом депутатов муниципального образования «город Бугуруслан» размера платы для нанимателей помещений государственного и муниципального жилья на соответствующий период. В этом случае проводится корректировка сметы доходов и расходов, а так же перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках утвержденного размера платы.
- 3.2.2. В случае, когда Собственниками не принято решение об установлении перечня и объемов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год в срок до 10 декабря текущего года, Управляющая организация вправе самостоятельно определить перечень и объем неотложных работ, направленных для обеспечения в соответствии с п.2.1. целей настоящего Договора на сумму фактически произведенной Собственником оплаты.
- 3.2.3. На основании решения Собственника или доверенных лиц сдавать в аренду жилые, нежилые, подвальные, чердачные (мансардные) и прочие помещения, а так же размещать рекламу на объектах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные органом местного самоуправления, равной цене управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.
- 3.3.3. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
 - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
 - з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
 - и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 06.00 часов;
 - к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельно или оплатить вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
- 3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
 - об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих для расчета их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с отделом субсидий управления социальной защиты населения (для собственников жилых помещений);
 - об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (для собственников нежилых помещений).
- 3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.
- 3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.2. При необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее документальное подтверждение, позволяющее осуществлять данный вид деятельности, а так же поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п.4.11 настоящего Договора.
- 3.4.4. При необходимости привлекать к участию Управляющую организацию при изменении размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.3.1.22 настоящего Договора.
- 3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору жилого и нежилого помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
- 3.4.8. Дать согласие на обработку персональных данных для оказания услуг по расчетам платежей, абонентскому и паспортному обслуживанию.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

- 4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником жилую/нежилому помещению согласно ст.ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ:
- 4.2. Цена Договора определяется: стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении 3 к настоящему Договору в размере 387610,03 (триста восемьдесят семь тысяч шестьсот десять) руб. 03 коп. в год. При расчете стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества применяются территориальные единичные расценки и нормативные стоимости (расценки), рекомендованные центром муниципальной экономики и права для органов местного самоуправления
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере 14,44 (четырнадцать рублей сорок четыре) коп. в месяц за один кв. метр общей площади помещения(ий) Собственника, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством, в порядке, установленном федеральным законом, начисляется и оплачивается Собственником непосредственно поставщику данного ресурса.
- 4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим.
- 4.6. Плата за дополнительные виды работ (услуг), не связанных с исполнением данного договора, выполненных по заявке Собственника рассчитывается Управляющей организацией самостоятельно, согласно утвержденному прейскуранту цен на платные услуги.
- 4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии п. 3.1.15 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 4.8. В выдаваемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды, дата создания платежного документа. В платежном документе указываются также иные сведения, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

- 4.9 Сумма начисленных в соответствии с п.5.4 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
- 4.10 Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.
- 4.11 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере пропорционально занимаемому помещению в следующих месяцах при уведомлении Собственника.
- 4.12 Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.5 настоящего Договора нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы произвести доплату оставшейся части в согласованном порядке.
- 4.13 Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.14 Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.
- 4.15 Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и с учетом предложений Управляющей организации.
- 4.16 Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.17 Работы (услуги) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. 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 При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 5.3 Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.4 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5 настоящего Договора, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч.14 ст.155 ЖК РФ и настоящим Договором.
- 5.5 При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за соответствующие услуги, Управляющая организация вправе предъявить требование о взыскании с Собственника реального ущерба.
- 5.6 Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
- 5.7 В случае истечения нормативного срока эксплуатации инженерного оборудования и отдельного и (или) всех конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, требующих капитального ремонта Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 5.8 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения или доверенными им лицами в соответствии с их

- полномочиями согласно действующему законодательству Российской Федерации и условиям настоящего Договора.
- 5.9 В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.
- 5.10 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей и др.) подрядной организации, свидетелей, соседей и других лиц.
- 5.11 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденной имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 5.12 Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах для каждой из сторон. Акт является основанием для принятия решения Общим собранием собственников о порядке возмещения причиненного вреда, либо основанием для обращения иска и решения спора в судебном порядке.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, ОДНОСТОРОННЕГО ОТКАЗА ОТ ИСПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1 Договор может быть расторгнут
- а) по инициативе Собственника в случае:
- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующих документов;
 - если до истечения срока действия договора управления, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение более пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов о выборе или об изменении способа управления этим домом при условии письменного извещения Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.
- б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае:
- если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - В судебном порядке.
 - В случае ликвидации Управляющей организации.
 - В связи с окончанием срока действия Договора.
 - По обстоятельствам непреодолимой силы, т.е. чрезвычайным и непреодолимым при данных условиях обстоятельствам
 - В связи с односторонним отказом от исполнения договора по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским законодательством.
- 6.2 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 6.3 Прекращение действия Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате в полном объеме произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 6.4 В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты для согласования порядка возмещения излишне полученных ею средств.
- 6.5 Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1 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.
- 7.2 Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 10 дней от даты, когда произошло нарушение его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока Управляющая организация не рассматривает.
- 7.3 Хранение всей документации осуществляет Управляющая организация (г.Бугуруслан, ул.Революционная, д.52)

8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1 Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором вследствие обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях) не несет ответственность. 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
- 8.2 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.
- 8.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельства, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1 Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 416 гражданского Кодекса Российской Федерации.
- 9.2 Договор заключен на срок 5 лет. Начало действия Договора 31 марта 2015 г.
- 9.3 Изменение, прекращение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном п.6 настоящего Договора.
- 9.4 При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за один месяц до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 9.5 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу: г. Бугуруслан, ул. Космонавтов, дом № 4.
2. Характеристика Многоквартирного дома
3. Обязательный перечень работ и услуг, входящих в размер платы за содержание жилья по договору управления

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис»

г. Бугуруслан, Оренбургская обл., ул. Революционная, 52. ИНН 5602008197 КПП 560201001
Оренбургское ОСБ 8623 г. Оренбурга, Бугурусланское отделение №83 г. Бугуруслана. р/с
40702810746260100421 к/с 30101810600000000601 БИК 045354601



Директор

«Жилком-сервис»

П.Н. Торудько

Собственник многоквартирного жилого дома по адресу: г.Бугуруслан, ул.Космонавтов, д.4

Характеристика многоквартирного дома

по адресу: ул. Космонавтов д.4

1. Дом _____	кирпичный;
2. Серия, тип постройки _____	Инд.;
3. Год постройки _____	1994 г.;
4. Этажность _____	3;
5. Количество подъездов _____	4;
6. Количество квартир _____	36;
7. Общая площадь _____	2 183,1 кв. м;
7.1 общая площадь жилых помещений _____	2 003,80 кв.м.;
8. Площадь лестничных клеток _____	179,30 кв. м;
9. Степень износа по данным государственного технического учета _____	%;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта _____	;
11. Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____	---
12. Правовой акт о признании дома ветхим _____	---
13. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	665,00 кв. м;
14. Площадь подвала _____	957,10 кв.м.

Перечень Общего имущества Многоквартирного дома

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльца.
3. Подъезды.
4. Лестницы.
5. Плафоны и светильники внутреннего освещения подъездов.
6. Балконные плиты
7. Чердак
8. Подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
9. Крыша.
10. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
11. Система электроснабжения.
12. Механическое, электрическое, санитарно-техническое (транзитные трубопроводы, стояки, средства пожаротушения и др.) и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного помещения.
13. Прилегающий земельный участок в установленных кадастровым паспортом границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, в границах дворовой территории, уличное ограждение земельного участка в установленных границах на котором расположен дом (МКД).

Обязательный перечень работ и услуг, входящих в размер платы за содержание жилья по договору управления многоквартирного дома №4 по ул. Космонавтов			
1	2	3	4
№п/п	Наименование работы (услуги)	Размер платы на 1 кв.м.	Периодичность (сроки) выполнения
1.	Уборка придомовой территории	4,09	
1.1.	Летняя уборка <ul style="list-style-type: none"> • подметание придомовой территории • уборка газонов от листвы и мусора • покос травы • очистка урн от мусора • погрузка мусора для транспортировки, вывоз КГМ • подметание приподъездных ступеней и площадок • уход за зелеными насаждениями 		5 раз в неделю 2 раза в неделю 2 раза в сезон 2 раза в неделю По графику 5 раз в неделю 2 раза в сезон
1.2.	Зимняя уборка <ul style="list-style-type: none"> • подметание, сдвигка снега • посыпка наледи песком или смесью • механизированная уборка снега машинами • очистка приподъездных ступеней от наледи вручную 		5 раз в неделю по мере необходимости не позднее 4 часов после окончания снегопада 5 раз в неделю
2.	Уборка мест общего пользования <ul style="list-style-type: none"> • влажная уборка лестничных клеток (мытьё полов) • влажное подметание лестничных клеток • влажная протирка подоконников, перил, входных дверей, панелей и плинтусов в подъезде • мытьё окон 	2,06	1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в месяц 1 раз в год
3.	Обслуживание системы отопления <ul style="list-style-type: none"> • осмотр системы центрального отопления, проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры • ликвидация воздушных пробок в стояке: открытие вентиля на воздухоброснике, расположенном на чердаке здания; выпуск воздуха; закрытие вентиля • консервация и расконсервация тепловых и элеваторных узлов • промывка и опрессовка системы отопления • проверка состояния креплений, подвесок и прокладок для магистрального трубопровода на чердаке и в подвале • регулировка и наладка системы отопления • замер температуры воздуха в жилых помещениях • мелкий ремонт запорной арматуры отопительных систем • текущее содержание общедомовых приборов учета 	0,65	2 раза в год в отопительный сезон 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 2 раза в год по заявке по мере необходимости ежемесячно
4.	Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения <ul style="list-style-type: none"> • осмотр системы водопровода и канализации • осмотр системы горячего водоснабжения • проверка исправности запорной арматуры • уплотнение сгонов • устранение засоров 	0,60	2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год по мере необходимости по мере необходимости

	<ul style="list-style-type: none"> • прочистка канализационного лежачка и стояковой разводки • временная заделка свищей, трещин, установка эластичной накладки с закреплением хомутов на болтах • набивка сальников патрубков на стояках внутренних водостоков • ревизия задвижек • мелкий ремонт запорной арматуры • подготовка систем водоснабжения и водоотведения к сезонной эксплуатации 		<p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости по мере необходимости 1 раз в год</p>
5.	<p>Обслуживание системы электроснабжения</p> <ul style="list-style-type: none"> • осмотр линий электрических сетей, арматуры и эл. оборудования • ППР электрощитовых • мелкий ремонт электропроводки до 2м, изоляции в местах общего пользования • смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования • смена перегоревших электролампочек в технических подпольях и чердаках, лестничных клетках • смена автоматических выключателей • смена дросселей в светильниках дворового освещения • смена лампы ДРЛ-125W и 250 W ртутных в светильниках дворового освещения • смена пакетных выключателей в электрощитках на лестничных площадках • смена патронов карбоновых и керамических • испытание изоляции системы электрооборудования 	0,31	<p>2 раза в год</p> <p>по графику по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости по мере необходимости</p> <p>при наличии по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости 1 раз в год</p>
6.	<p>Мероприятия по содержанию конструктивных элементов здания</p> <ul style="list-style-type: none"> • осмотр конструктивных элементов здания (составление дефектных актов на обнаружение трещин, проседания фундамента, несоответствие плоскостей) • удаление с крыши снега и наледи • уборка чердаков • проверка исправности канализационных вытяжек • проверка состояния продухов в цоколях зданий • мелкий ремонт слуховых окон • мелкий ремонт покрытия кровли, примыканий при площади ремонта до 10 кв.м. • мелкий ремонт оконных переплетов и дверных полотен • заделка выбоин в цементных полах • ремонт покрытий входов в подъезды до 1м2 • остекление оконных переплетов • ремонт штукатурки фасадов до 5м2 • мелкий ремонт кирпичной кладки вентканалов и дымоходов • проверка вентканалов и дымоходов • устранение засоров в вентканалах и дымоходах 	0,20	<p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости 1 раз в год по мере необходимости по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости</p> <p>1 раз в год по мере необходимости</p>
7.	<p>Размещение и захоронение ТБО, транспортные расходы</p> <ul style="list-style-type: none"> • погрузка, транспортировка и захоронение твердых бытовых отходов • транспортные расходы 	0,60	<p>по необходимости</p> <p>постоянно</p>

8.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования • обработка помещений мест общего пользования	0,03	ежемесячно
9.	Аварийное обслуживание • круглосуточное дежурство диспетчера, слесаря-сантехника, электромонтера (по вызову) • круглосуточное дежурство единицы автотранспорта, водителя	1,13	постоянно
10.	Управление многоквартирным домом • Организация эксплуатации многоквартирного дома • Мониторинг технического состояния дома • Составление актов • Планирование работ по содержанию и ремонту • Ведение технической документации • Делопроизводство и хранение документации • Управление персоналом • Расчет размера платы за жилье • Ведение лицевого счета многоквартирного дома • Банковское обслуживание расчетного счета • Информационная работа с собственниками • Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей • Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими) • Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления • Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности • Ведение подомового учета	1,81	постоянно 2 раза в год постоянно постоянно постоянно постоянно постоянно постоянно 1 раз в год постоянно постоянно постоянно постоянно 1 раз в год постоянно постоянно
11.	Услуги по начислению и обработке платежей населения и учету граждан • Ведение абонентского обслуживания • Информационная работа с собственниками по ведению лицевого счета • Начисление и обработка платежей населения • Ведение паспортного учета граждан	0,35	постоянно
12.	Рентабельность	0,50	*
13.	Текущий ремонт	2,11	
	<ul style="list-style-type: none"> • Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, отмосток и входов в подвалы. • Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление отдельных участков кирпичной кладки несущих стен. • Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска. • Частичная смена отдельных элементов кровельного покрытия, заделка швов и трещин. • Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования. • Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей). 		по согласованию с собственниками по согласованию с собственниками по согласованию с собственниками по согласованию с собственниками по согласованию с собственниками по согласованию с собственниками

	<ul style="list-style-type: none"> • Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования. • Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.). • Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления. • Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации • Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования). 		<p>по согласованию с собственниками</p> <p>по согласованию с собственниками</p> <p>по согласованию с собственниками</p> <p>по согласованию с собственниками</p> <p>по согласованию с собственниками</p>
--	---	--	---

АКТ

разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Собственником

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющим и Собственников обозначена ниже.
2. Собственник, Наниматель несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение,
3. Отопление до первого крана от вертикального стояка теплоснабжения в Помещении
ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в Помещении
ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в Помещении
КНС до первого раструба в Помещении
Электросеть до электросчетчика
4. Двери и окна квартир не относятся к общему имуществу.