

ДОГОВОР №1 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Бугуруслан

«01» марта 2017г.

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 №71 по ул. Московская 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 №1 от «28» января 2017 г., один экземпляр которого хранится 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: г. Бугуруслан, ул. Московская д.71
- 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 2 к настоящему Договору.
- 2.5 Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора указана 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: залив, 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, предоставления 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 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 приеме 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 организацией, 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 организацией. 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 платежей 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 собранию 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 Бутуруслан» 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(ий) 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 07.00 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 в 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 жилого/нежилого 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. 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 15,10 (пятнадцать) руб. 10 коп. в месяц за один кв. метр общей площади помещения(й) 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 выставляемом 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 Непользование 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 обстоятельства 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) поврежденного 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 в 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 находившегося 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 обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1 Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 гражданского Кодекса Российской Федерации.
- 9.2 Договор заключен на срок 5 лет. Начало действия Договора «01» марта 2017 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. Список собственников многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Бугуруслан, ул. Московская д.71
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 отделение № 8623 ПАО «Сбербанк» 40702810746260100421 к/с 30101810600000000601 БИК 045354601

Директор



П.Н. Торудько

Собственники многоквартирного жилого дома по адресу: г. Бугуруслан, ул. Московская д.71

Характеристика многоквартирного дома

по адресу: _____ г. Бугуруслан, ул. Московская д.71

1. Дом _____	кирпичный;
2. Серия, тип постройки _____	Инд.;
3. Год постройки _____	1965 г.;
4. Этажность _____	4;
5. Количество подъездов _____	2;
6. Количество квартир _____	32;
7. Общая площадь _____	1 340,3 кв. м;
7.1 общая площадь жилых помещений _____	1 244,70 кв.м.;
8. Общая площадь лестничных клеток _____	95,60 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 подвала _____	442,8 кв.м.
14. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	891,7 кв. м;
15. Кадастровый номер _____	
16. Крыша- _____	железная - скатная
17. Фундамент- _____	железобетонный;
18. Общедомовой прибор учета теплоснабжения.	

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. Подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
8. Крыша скатная.
9. Чердак
10. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
11. 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.
12. 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 №71 по ул. Московская

1	2	3	4
№п/п	Наименование работы (услуги)	Размер платы на 1 кв.м.	Периодичность (сроки) выполнения
1.	Уборка придомовой территории	2,68	
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 	2,10	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 воздухооброснике, 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 	0,55	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 	0,51	2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год

	<ul style="list-style-type: none"> • устранение засоров • прочистка канализационного лежака 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 по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости по мере необходимости 1 раз в год</p>
5.	Обслуживание системы электроснабжения <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 и электрощитках на лестничных площадках • смена патронов карбоновых и керамических • испытание изоляции системы электрооборудования 	0,51	<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.	Мероприятия по содержанию конструктивных элементов здания <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 	0,70	<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 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.	Размещение и захоронение ТБО, транспортные расходы <ul style="list-style-type: none"> • погрузка, транспортировка и захоронение твердых бытовых отходов 	0,59	по необходимости

	<ul style="list-style-type: none"> • транспортные расходы 		постоянно
8.	Дезинфекция и дезинсекция мест общего пользования <ul style="list-style-type: none"> • обработка помещений мест общего пользования 	0,02	ежемесячно
9.	Аварийное обслуживание <ul style="list-style-type: none"> • круглосуточное дежурство диспетчера, слесаря-сантехника, электромонтера (по вызову) • круглосуточное дежурство единицы автотранспорта, водителя 	1,58	постоянно
10.	Управление многоквартирным домом <ul style="list-style-type: none"> • 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	<p>постоянно 2 раза в год постоянно постоянно постоянно постоянно постоянно 1 раз в год постоянно постоянно постоянно постоянно</p> <p>1 раз в год</p> <p>постоянно постоянно</p>
11.	Услуги по начислению и обработке платежей населения и учету граждан <ul style="list-style-type: none"> • Ведение абонентского обслуживания • Информационная работа с собственниками по ведению лицевого счета • Начисление и обработка платежей населения • Ведение паспортного учета граждан 	0,37	постоянно
12.	Рентабельность	0,50	
13.	Текущий ремонт	4,16	
	<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 заполнения в местах общего пользования. • Восстановление или замена отдельных участков и 		<p>по согласованию с собственниками</p> <p>по согласованию с собственниками</p> <p>по согласованию с собственниками</p> <p>по согласованию с собственниками по согласованию с собственниками</p> <p>по согласованию с</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей). • 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>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> <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.