

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
г. Новоалтайск

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного адресу: г. Новоалтайск, ул. Ударника дом №14, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «ЖЭУ №1» в лице директора Лагно Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются действующим законодательством, в том числе: постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 утвердившим «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего, имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, нормативно-правовыми актами Алтайского края и города Новоалтайска.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания Дома и придомовой территории в установленных границах, реализации решения Собственника по вопросам владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом Дома, обеспечения коммунальными услугами Собственник передает и обязуется оплачивать, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению Домом с предоставлением услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в рамках средств оплаченных собственниками на лицевой счет дома.

2.2. В соответствии с условиями настоящего договора управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему техническому содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, далее именуемого дома, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами, деятельность.

2.3. **Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление:** межквартирные лестничные клетки, колясочные, чердаки, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома (фундаменты, стены, плиты перекрытия); санитарно-техническое оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (в том числе магистральные трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения и канализации, расположенные в местах общего пользования (подвал, технический этаж и др.;) стояки отопления (до перемычки, включая последнюю), стояки горячего и холодного водоснабжения до врезки подводки и стояк канализации (включая тройник на стояке), внутримдомовой газопровод от отключающего устройства на фасаде здания до квартиры (при наличии), придомовая территория в границах земельного участка многоквартирного дома.

2.4. Перечень работ по содержанию жилья и текущему ремонту общего имущества дома, указан в приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома возможно по решению общего собрания собственников жилого дома при согласовании с управляющей организацией.

2.5. Управляющая организация обязуется предоставлять Собственнику следующие услуги:

- проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание;
- предоставить собственникам дома коммунальные услуги.

3. Права и обязанности сторон

3.1.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

3.1.2. Соблюдать условия настоящего Договора.

3.1.3. Принять в управление «Дом» по Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с утвержденным Перечнем работ и услуг.

3.1.4. Обеспечить Собственнику за плату предоставление коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил.

3.1.5. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех органах, организациях, предприятиях и учреждениях всех форм собственности.

3.1.6. Сформировать в течение месяца с момента заключения настоящего договора для согласования с общим собранием Собственников смету планируемых доходов и расходов на срок действия договора. После утверждения такой сметы общим собранием смета вручается нарочно председателю совета дома.

На последующий год смета формируется и согласовывается до его наступления.

3.1.7. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание и санитарное содержание Дома и придомовых территорий. После завершения соответствующих работ составлять акт выполненных работ, который подписывается представителем Управляющей организации и **уполномоченным Собственниками лицом.**

3.1.8. Выбор подрядных организаций для целей проведения ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома, в случае привлечения таких, осуществляется по согласованию с советом многоквартирного дома. Согласование осуществляется путем подписания сметного расчета или иного документа определяющего объем запланированных работ председателем совета многоквартирного дома.

В случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями управляющая компания обязана контролировать качество таких работы.

3.1.9. Вести по установленной форме и хранить техническую документацию (базу данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, хозяйственно- финансовую, бухгалтерскую, статистическую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.10. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.11. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.1.12. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременно устранять утечки, потери и неисправности в системах ресурсоснабжения и другие аварии и неполадки, в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией, способствовать предотвращению самовольного переустройства либо порчи помещений, общего имущества Дома.

3.1.13. Предупреждать Собственника о плановых профилактических перерывах в предоставлении услуг не позднее, чем за 48 часов путем размещения объявления в местах общего пользования, а также об авариях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.14. При наличии оплаты производить перерасчет оплаты услуг, связанный со сверхплановыми и аварийными отключениями, а также по каждому случаю некачественного предоставления услуг на основании актов и в порядке, определенном действующим законодательством.

3.1.15. Производить начисление платежей Собственника за жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

3.1.16. На период временного отсутствия (более 5 дней) потребителя коммунальных услуг осуществляется перерасчет платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета), вывоз бытовых отходов. Перерасчет осуществляется на основании письменного заявления Собственника, поданного в соответствии Постановлению Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, к заявлению прилагаются документы, подтверждающие период отсутствия (справки, проездные документы и т.п.).

3.1.17. Оформлять документы для регистрации Собственников (Нанимателей) по месту жительства и месту пребывания.

3.1.18. Представлять Собственникам помещений не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом в установленном настоящим Договором порядке ежегодный письменный отчет о его выполнении,

включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего Имущества, о полученных доходах и расходах, а также сведения о нарушениях, выявленных органом государственной власти и органом Местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.1.19. По письменному заявлению отчет о выполнении настоящего Договора может быть предоставлен Собственнику индивидуально.

3.1.20. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Собственника в установленные действующим законодательством сроки, в течение 20-ти дней принимать меры по устранению недостатков в установленные нормы и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки.

3.1.21. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в Доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, ее условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету Договора.

3.1.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.23. Обеспечивать за счет дополнительных средств Собственников проведение проверок установленных коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по Договору.

3.2.2. Требовать от Собственника оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством.

3.2.3. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Собственника, с предварительным уведомлением (не менее чем за три дня) о времени проведения осмотра, путем размещения объявления в местах общего пользования.

3.2.4. При невнесении либо несвоевременном внесении Собственником помещения платы за коммунальные услуги, текущее содержание и ремонт общего имущества Дома, другие целевые платежи, установленные

решением общего собрания Собственников, применять меры ответственности, установленные действующим законодательством.

3.2.5. При разрушении и (или) порче жилого помещения, общего имущества Дома, использовании жилого помещения Собственником (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в судебные и (или) административные органы.

3.2.6. Привлекать внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилищного фонда.

3.2.7. В случае оказания услуг предусмотренных п. 3.1.23. настоящего договора Управляющая организация вправе без дополнительного согласования с собственниками включить в квитанцию на оплату (платежный документ) стоимость оказанных услуг, рассчитанных для каждого помещения пропорционально занимаемой площади.

3.2.8. В случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги, управляющая компания вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя за 30 дней и вторичным уведомлением не менее чем за 3 дня до предполагаемой даты ограничения или приостановки. Исчисление установленных сроков (30 и 3 дня) начинается со следующего за отправкой такого уведомления дня.

Настоящим договором стороны устанавливают порядок направления уведомления об ограничении или приостановке подачи коммунальной услуги, а именно, такое уведомление направляется должнику путем личного вручения, как собственнику помещения в случае отсутствия собственника проживающим в таком помещении гражданам, правоустанавливающие документы на недвижимое имущество как и документы удостоверяющие личность (для проживающих в таком помещении граждан не требуются).

В случае если собственник помещения и (или) проживающие в таком помещении граждане отказываются от получения ранее указанного уведомления управляющая компания вправе в присутствии двух свидетелей поставить отметку на таком уведомлении «от получения отказались» и (или) направить такое уведомление заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае если должник потребитель не получил направленное почтой уведомление и конверт вернулся с отметкой «истек срок хранения» либо отказался от личного получения, то при наличии таких обстоятельств обязанности управляющей компании по

уведомлению считаются исполненными и достаточными для введения режима приостановления либо ограничения.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством. При наличии в местах общего пользования (в подвальных помещениях), кабин хранения (сараяв) соблюдать в указанных местах правила пожарной безопасности, поддерживать порядок, не загромождать крупно-габаритным мусором. Кабины хранения (сарай) должны иметь указанные номера квартир.

3.3.3. Обеспечивать сохранность, надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности. Обеспечивать свободный доступ к местам прокладки трубопроводов тепло-водоснабжения и канализации.

3.3.4. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети: дополнительные секции приборов отопления; теплые полы регулирующую и запорную арматуру не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

3.3.7. Бережно относиться к общему имуществу Дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведение перепланировок и переоборудования помещений, и мест общего пользования Дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством.

3.3.8. Своевременно и в полном объеме в срок до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату:

-за содержание и ремонт общего имущества жилого дома в размере, указанном в договоре, либо на основании протокола собственников жилья;

-за коммунальные услуги по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

3.3.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение работников Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения с предварительным уведомлением собственника помещения за три дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации в течение десяти дней об изменении, количества потребителей услуг.

3.3.11. До вселения в принадлежащее Собственнику помещение и в случаях не использования помещений нести расходы на содержание общего имущества Дома, а также оплачивать услуги отопления помещений.

3.3.12. Осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств со стороны Управляющей организацией привлекаемых ею подрядных организаций.

3.3.13. Контролирующими функциями являются действия уполномоченного лица направленные на проверку соблюдения договорных, обязательств управляющей организации, а именно: - проведение плановых обследований и проверок технического и санитарного состояния общего имущества, получение от управляющей организации и проверка достоверности ежемесячной информации об объеме, перечне, качестве и периодичности оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества, также о ценах, тарифах и качестве коммунальных, услуг, соответствие этих показателей показателям.

3.3.14. Для этих целей общим собранием Собственников уполномочить одного из Собственников или группу Собственников (Домовой комитет, Совет дома) осуществлять функцию контроля.

3.3.15. В случае выявления фактов нарушения договорных обязательств управляющей организацией, уполномоченное лицо заявляет в письменной форме, от имени собственников помещений дома, претензии управляющей организации. Управляющая организация не позднее 48 часов направляет своего представителя с привлечением представителя поставщика услуг для составления акта, фиксирующего недопоставку либо некачественную поставку услуг (выполненных работ). Акт составляется в трех экземплярах, подписывается представителем управляющей организации,

представителем поставщика услуг и уполномоченным лицом, и является основанием для проведения перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

3.3.16. В случае выявления существенных нарушений исполнения договорных обязательств со стороны управляющей организации, уполномоченное лицо вправе инициировать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений для вынесения на рассмотрение вопроса о целесообразности досрочного расторжения договора управления в связи установленными нарушениями.

3.3.17. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3.18. Обеспечивать за счет дополнительных средств Собственников проведение проверок установленных коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.19. Информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу, при исполнении обязательств собственником по плате за коммунальные услуги в соответствии с настоящим договором.

3.4.2. Знакомиться с условиями сделок, совершаемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

3.4.3. При причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварии в инженерных сетях, затопления жилого или нежилого помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и фактических объемов повреждений.

3.4.4. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.5. Обращаться в органы государственного надзора и контроля, в специализированные организации и учреждения с целью определения соответствия качества произведенных работ установленным нормативным документам.

3.4.6. Не производить оплату услуг за время перерывов, подтвержденных актами.

3.4.7. Требовать перерасчет оплаты за водоснабжение и водоотведение, вывоз бытового мусора за время отсутствия потребителей этих услуг свыше пяти дней, при наличии документа, подтверждающего сроки отсутствия.

3.4.8. По согласованию с Управляющей организацией устанавливать в принадлежащем помещении за свой счет приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится в соответствии с действующим законодательством.

3.4.9. Запрашивать у Управляющей организации информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах- и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.5. Собственник дает согласие:

3.5.1. На обработку Управляющей организацией своих персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, адреса, с целью начисления и внесения платы за помещения и коммунальные услуги.

3.5.2. На совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.5.3. Управляющая организация вправе распространять персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по Системе сбора и обработки платежей «Город».

3.5.4. Собственник вправе в любое время направить письменный отказ от согласия использования его персональных данных.

4. Стоимость Договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора управления складывается из стоимости услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего, имущества многоквартирного дома, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет __ рублей __ копеек с 1 квадратного метра (без освещения мест общего пользования) и может быть изменена на основании протокола решения собственников. В случае изменения тарифа (по решению собственников жилья на основании протокола) в период действия настоящего договора, Управляющая компания уведомляет Собственников об изменении тарифа в течение 10 дней со дня принятия решения, способом предусмотренным на общем собрании собственников. Данное изменение не требует перезаключения договора в новой редакции.

4.2. Плата Собственника за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества в Доме;
- плату за коммунальные услуги.

4.3. Оплата за электроэнергию осуществляется согласно Правил предоставления о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Правительством Российской Федерации.

4.4.1. Оплата за освещение мест общего пользования осуществляется согласно Правил о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Правительством Российской Федерации.

4.5. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за, содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Договором, с даты начала выполнения обязательств. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату,

4.6. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация.

4.7. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется как произведение цены на общую площадь жилого помещения.

4.8. Расчет за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) производится по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Расчет за потребленные услуги производится Собственником до десятого числа месяца, следующего за расчетным, по наличному или безналичному расчету.

4.10. Собственнику (члену семьи), которому льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение платы не производится.

4.11. Собственнику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках, размеры платы уменьшению не подлежат.

4.12. При оказании Собственнику услуг (работ) с нарушением качественных характеристик либо не предоставление услуги (работы), выполнение которой в соответствии с настоящим Договором Управляющая организация обязана выполнять, производится перерасчет размера подлежащей внесению

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством, возмещение осуществляется за счет средств, предусмотренных на обеспечение исполнения обязательств по договору управления. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора, оказалось невозможным вследствие вины Собственников (пользователей) помещений, в том числе несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы. Управляющая компания освобождается от ответственности при причинении вреда имуществу собственников или третьих лиц, в случае если такой вред причинен несвоевременным выполнением или не выполнением работ, не оговоренных перечнем работ к настоящему договору и не предусмотрен в расчете платы за содержание общего имущества по настоящему договору.

В случае если ответственность за вред, причиненный имуществу собственников или третьих лиц, по решению суда возложена на Управляющую компанию вследствие несвоевременного выполнения или невыполнения работ не оговоренных перечнем работ к настоящему договору и не предусмотрен в расчете платы за содержание общего имущества по настоящему договору, то возмещение такого вреда производится за счет средств, предусмотренных на исполнение обязательств по договору управления.

5.2. В случае причинения управляющей организацией вреда имуществу собственников помещений, общему имуществу собственников помещений, дома, неисполнения, ненадлежащего исполнения, просрочки исполнения обязательств по договору управления (если эти факторы не были вызваны обстоятельствами непреодолимой силы либо управляющая компания нанесла вред имуществу собственников помещений с целью предотвращения еще большего вреда здоровью, имуществу собственников) управляющая организация обязана возместить убытки собственникам помещений, которым был причинен вред.

5.3. Лицо, имеющее обоснованные претензии по исполнению обязательств по договору управления к управляющей организацией в письменной форме излагает свои претензий, подкрепленные документальным подтверждением (акты, судебные решения, соглашения и др.) управляющей компанией по выплате ущерба.

5.4. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг установленным стандартам качества..

5.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.6. При нарушении Собственником помещений обязательств, предусмотренных настоящим Договором, нарушитель несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, причиненные таким нарушением.

5.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день, фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит оплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.8. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете за количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном Законодательством порядке Управляющая компания вправе взыскать с Собственников жилых помещений плату, неполученную по настоящему договору.

6. Срок действия, изменение и прекращение договора

6.1. Договор заключается сроком на один год.

6.2. Срок начала выполнения Управляющей организацией обязательств по договору с «__» _____ 201_ г. (с момента наступления права собственности у собственника)

6.3. Настоящий договор считается ежегодно продленным на этих же условиях, если за 2 месяца до окончания срока договора ни одна из сторон не заявит о своих намерениях расторгнуть договор, другой стороне в письменной форме.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если до истечения срока Действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом с уведомлением Управляющей компании за 2 месяца.

6.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и с уведомлением последней за 2 месяца до предполагаемой даты расторжения договора управления.

6.6. Управляющая компания вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке с уведомлением собственников за 2 месяца.

6.7. В случае расторжения Договора Управляющая компания в течении тридцати дней после прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базу данных) на Дом, являющийся объектом управления по настоящему Договору, и иные, связанные с управлением этим Домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников.

6.8. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в Доме и предоставления подтверждающих документов.

6.9. Собственник вновь приобретенного помещения в Доме обязан заключить с управляющей организацией договор управления на таких же условиях. Обязанность содержания общего имущества Дома у такого Собственника возникает с момента регистрации права собственности.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии, с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора заявляются Сторонами в письменной форме и направляются другой Стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку. Срок рассмотрения претензии - не более чем тридцать дней.

8. Прочие условия

8.1. Договор считается расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до предполагаемой даты расторжения уполномоченное собственниками лицо направило управляющей компании уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания собственников с соответствующим решением отраженном в таком протоколе, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения управляющей компанией взятых обязательств, а также возместили управляющей компании убытки связанные с досрочным расторжением такого договора и фактически понесенные затраты.

8.2. Изменение перечня услуг и работ, которые будет оказывать, и выполнять управляющая компания, изменение цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения возможно на основании решения общего собрания Собственников МКД.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой Стороны.

8.4. Все надлежаще оформленные приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая компания ООО " Управляющая компания «ЖЭУ№1" "

Юридический и почтовый адрес: г. Новоалтайск, Алтайский край, ул. Барнаульская 2

Тел. (38532) 4-71-59

ОГРН 1072208007442 ИНН/КПП 2208015634/220801001

Директор _____ /Лагно А.А./

М.П.

Собственник: Ф.И.О. №тел. _____

паспорт № _____ выдан (кем) _____

_____ дата _____ .

зарегистрирован по месту постоянного проживания: ул, _____

_____ кв. _____ общей площадью _____ м2

Правоустанавливающий документ: _____

Подпись _____

Приложение №1

г. Новоалтайск

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество должно содержаться в соответствии, с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

1. Представитель Управляющей компании обязан проводить еженедельные осмотры общего имущества «Дома» с оформлением, актов для выявления и фиксации недостатков возникших, в том числе, по вине застройщика

2. Управляющая компания обеспечивает:

- освещений помещений общего пользования.
- установленную законодательством РФ температуру и влажность в помещениях общего пользования
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку вспомогательных помещений, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз, твердых и жидких бытовых отходов и др.

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилого дома:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров регулировка смывных бочков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка ч пробочных кранов в, смесителях., набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей -дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.)
2. Устранение незначительных- неисправностей, в системах центрального отопления; горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, в приборах и арматуре: - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников-компенсаторов регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры ,и др..) .
3. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка неисправности канализационных вытяжек
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка на заземление ванн.
8. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, .

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация систем центрального отопления.
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
5. Ремонт просевших отмосток.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление оконных проемов в подъездах и слуховых окон.

2. Утепление чердачных перекрытий.
3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
4. Утепление и ремонт парапетных ограждений.,
5. Проверка исправностей слуховых окон и жалюзи.
6. Изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках
7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
8. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
9. Замена разбитых стекол, окон и дверей вспомогательных помещений.
10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
11. Поставка пружины на входных дверях.
12. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение стонов.
5. Прочистка внутренней канализации.
6. Прочистка сифонов.
7. Регулировка сливного бачка.
8. Притирка пробочного крана в смесителе.
9. Регулировка и ремонт трехходового крана.
10. Укрепление расшатавшихся сантех. приборов в местах присоединения к трубопроводу.
11. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
12. Укрепление водопроводов.
13. Проверка канализационных вытяжек.
14. Мелкий ремонт изоляции,
15. Проветривание колодцев.
16. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
17. Устранение мелких неисправностей в электропроводке.
18. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Другие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Регулировка и наладка систем вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием. (при наличии)
6. Удаление с крыш снега и наледей.
7. Очистка кровли от мусора, грязи и листьев.
8. Уборка и очистка придомовой территории.
9. Очистка и промывка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов (при наличии).
10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках. На основании протокола общего собрания собственников помещений.

Директор

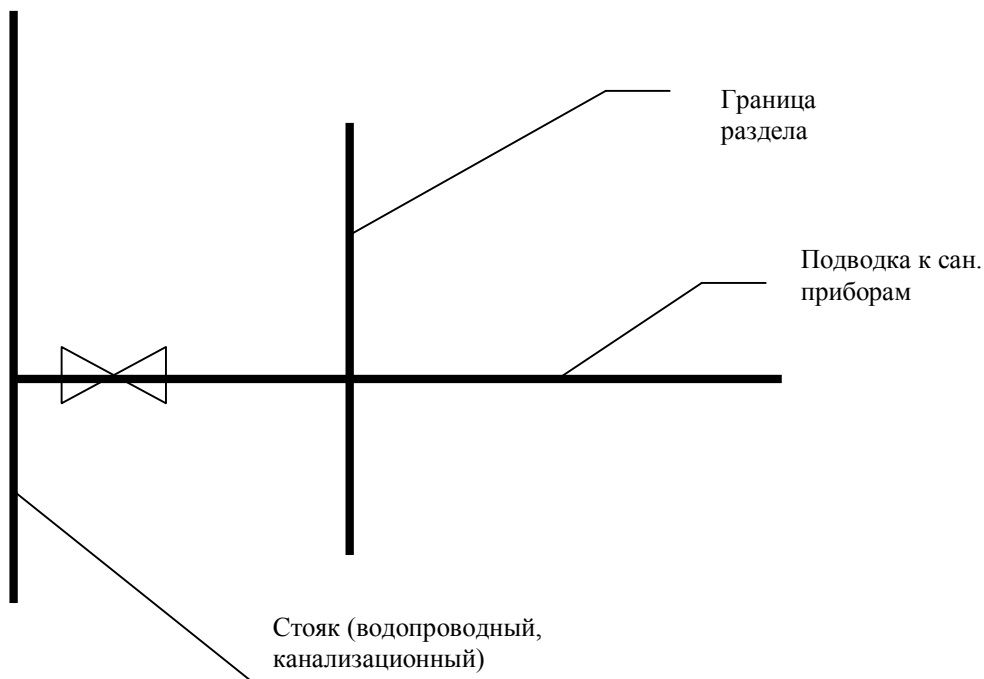
Собственник

_____/Лагно А.А./

Приложение 2

Границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между собственником жилья и Управляющей компанией:

1. По сетям горячего, холодного водоснабжения и стоков; место соединения стояка с подводкой к санитарным приборам, при наличии отсекающего вентиля по вентилю (вентиль общее имущество)



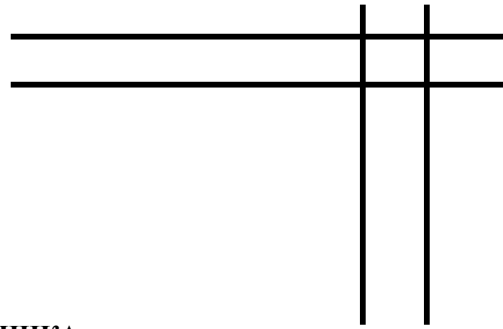
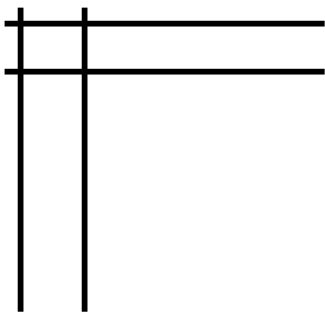
Директор

Собственник

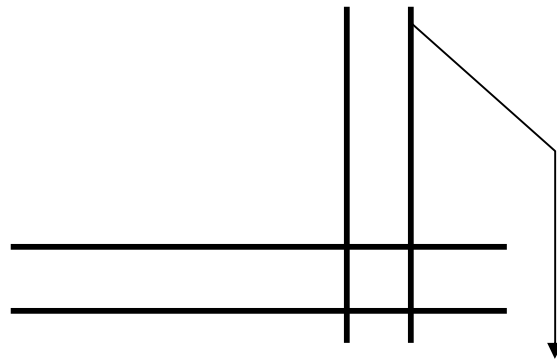
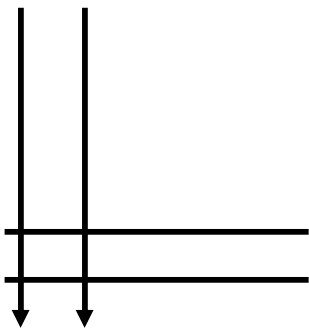
_____/Лагно А.А./

Границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между собственником жилья и Управляющей компанией:

1. По строительным, конструкциям:



КВАРТИРА СОБСТВЕННИКА



Граница раздела

Граница раздела

Примечание:

1. Оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника.
2. Граница ответственности проходит по внешней стене квартиры.

Директор

Собственник

_____ /Лагно А.А./

