Договор № 5

управления и обслуживания многоквартирного дома по адресу.

ул. Зеленского д. 32 к/ф. 1

г. Великий Новгород "1" января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Возрождение», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора **Захаровой Екатерины Николаевны,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и Карпова Ольга Валентиновна, являющийся собственником жилого помещения (квартиры) №56, площадью 35,5 кв.м, в том числе жилой площадью _____, расположенной на 2 этаже 5 этажного многоквартирного дома по адресу: г. Великий Новгород, ул. Зеленского 32к1 далее по тексту – Многоквартирный дом), действующая(ий) от имени собственников Многоквартирного дома на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол № 1 от «16» 12 2016 года), именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, где Управляющая организация по заданию и за счёт Собственника обязуется обеспечивать надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании: Решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «1» января 2017 г. (протокол № 1 от «16» декабря 2016 г.). Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

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 и иными нормативно- правовыми актами.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника и за его счёт в течение согласованного в пункте 9.2 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, согласно приложению к Договору, предоставление коммунальных услуг, если на общем собрании не выбран способ оплаты напрямую ресурсоснабжающим организациям или не заключены напрямую Договора с ресурсоснабжающими организациями, перечень которых указан в пункте 3.1.3 настоящего Договора, Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре, а Собственик(и) обязуется оплачивать предоставленные услуги.

2.2. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулироваться отдельным договором.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома ул. Зеленского д. 32 кор. 1;

б) номер технического паспорта БТИ (при наличии) 2736;

в) год постройки 1972;

г) этажность 5;

д) количество квартир 70;

е) общая площадь жилых помещений 2610,9 кв. м;

ж) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;

з) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома 2722 кв. м;

и) кадастровый номер земельного участка 100.23.81.004-00.0022:04163

2.4. Режим работы Управляющей организации: начало работы - 9.00 часов, окончание работы – 17.00. часов, время обеда с 13.00 до 14.00 часов.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация за плату Собственника обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом, начиная с «1» января 2017 года.

3.1.2. Выполнять работы и(или) оказывать Собственнику услуги по управлению общего имущества Многоквартирного дома; выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с выбранными Собственниками из перечней, согласно приложению к настоящему Договору, и включённых Управляющей организацией в плату за управление, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме путем заключения необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями).

3.1.4. При выявлении случаев предоставления некачественных жилищных или коммунальных услуг, Управляющая организация обязана назначить комиссию для составления Акта в соответствии с разделом № 6 и принять меры, направленные на исправление и устранение выявленных нарушений силами и средствами виновных лиц.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, а также принимать круглосуточно от Собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц, заявки.

3.1.6. Хранить и обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.7. Рассматривать заявления от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, вести их учет и предоставлять письменные ответы в установленные сроки.

3.1.8. Информировать путем вывешивания объявлений на информационную доску Многоквартирного дома Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.9. В случае предоставления, за исключением аварийных ситуаций, жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, предусмотренную Правилами, принять меры для проведения перерасчёта платы. В случае разногласий факта предоставления некачественных коммунальных услуг, приглашать организации, специалистов для проведения замеров, исследований и проведения других необходимых действий.

3.1.10. Управляющая организация осуществляет обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к приёму на внешней границе принадлежности, коммунальных услуг и их распределение до Собственника(ов). Для обеспечения готовности внутридомовых систем Собственник(и) обязан предоставить доступ специалистам/экспертам Управляющей организации к элементам/оборудованию инженерных систем, расположенных в помещении, принадлежащем Собственнику.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений и (или), тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, путем опубликования в средствах массовой информации, либо путем размещения на сайте интернета.

3.1.12. Выдавать Собственнику и (или) нанимателю муниципального или государственного жилого помещения платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Указанные обязанности могут выполняться посредством заключения договоров с расчетно- кассовыми центрами.

3.1.13. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия - с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й) не позднее 15 дней до момента проведения указанных работ. При возникновении аварийных ситуаций незамедлительно без уведомления Собственника(ов) отключать инженерные сети до устранения аварийной ситуации.

3.1.14. На основании требований нормативных документов, или Актов осмотра, или заключениях экспертных организаций или специалистов о физическом состоянии Многоквартирного дома и его инженерных систем и коммуникаций, направлять председателю Совета Многоквартирного дома или членам Совета Многоквартирного дома предложения о проведении модернизации, внедрения систем автоматизированной системы коммерческого учёта энергоресурсов (АСКУЭ), текущего/аварийного ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.15. Принимать от Собственника плату за управление, содержание и ремонт жилого помещения. Контролировать правильность начислений за предоставленные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с настоящим Договором.

3.1.16. Предоставлять Председателю Совета дома отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала очередного календарного года. Отчет представляется Председателю Совета дома (при отсутствии указанного лица - одному из Собственников для ознакомления всех Собственников) в письменном виде путём направления почтовой корреспонденции, либо лично под роспись, либо путем размещения на досках информации Многоквартирного дома.

3.1.17. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять в течение 48 часов своего представителя для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Принимать необходимые меры по выявлению и устранению утечек, потерь, несанкционированных подключений к энергоресурсам, поступающим для жизнеобеспечения Многоквартирного дома в местах общего пользования. Для этих целей Управляющая организация по согласованию с Собственниками привлекает экспертов, специалистов и лаборатории, оплата данных услуг производится дополнительно за счет средств Собственников.

3.1.19. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении имущества Многоквартирного дома.

3.1.20. Способствовать установке общедомовых приборов учёта, их приёмке в эксплуатацию и дальнейшей оплате за коммунальные услуги на основании их показаний.

3.1.21. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учёта за потреблённые коммунальные услуги Собственником(ами) Многоквартирного дома, составлять Акт сверки с поставщиками коммунальных услуг и производить расчеты за потребленные коммунальные услуги, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.22. Управляющая организация обязана в течение 30 дней после прекращения действия настоящего Договора передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом.

Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной управляющей организации.

3.1.23. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, средства, поступившие в результате использования общего имущества Собственников Многоквартирного дома на счет Управляющей организации (после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и процента, причитающегося Управляющей организации), поступают в накопительный фонд на проведение ремонтов Многоквартирного дома (имея на это Решение собрания Собственников).

3.1.24. Предоставлять Председателю Совета дома либо старшему по дому путем направления почтовой связью или под роспись один раз в год (по запросу указанных лиц) сведения о наличии денежных средств на лицевом счете Многоквартирного дома.

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 информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги согласно Правилам предоставления коммунальных услуг и иным действующим нормативно правовым актам.

3.2.3. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями настоящего Договора порядке взыскивать с виновных лиц сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение Собственника по своему выбору электрической энергии, газа и (или) горячей воды в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.5. В случае неполного внесения Собственниками и нанимателями платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома – производить перераспределение сумм фактически поступивших от них соответствующих платежей за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дом в пользу тех организаций - исполнителей, которые не имеют возможности снизить объёмы и перечни

выполняемых ими работ и услуг в связи с неполной их оплатой (с целью исключения отказа данных организаций от исполнения ими договорных обязательств по данным основаниям). Данное перераспределение производится путём уменьшения на величину сформировавшейся недоплаты сумм, предназначенных на проведение тех услуг и работ, по которым по условиям договоров с такими организациями – исполнителями возможно уменьшение их объёма и перечня (с восполнением данных объёмов в последующие периоды срока действия настоящего Договора по мере взыскания задолженности с собственников и нанимателей - должников).

3.2.6. Ежегодно в срок до 31 декабря текущего года готовить предложения по установлению на следующий год платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и направлять ее на рассмотрение и утверждение общего Собрания Собственников помещений.

3.2.7. В случае не проведения общего собрания Собственниками помещений в многоквартирном доме по установлению платы на оказание услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Многоквартирного дома, Управляющая организация имеет право направить по почте, либо вручить под роспись перечень необходимых услуг и работ Председателю Совета дома, для передачи всем Собственникам помещений в данном Многоквартирном доме или опубликовать в средствах массовой информации, стендах расчетного центра или в сети Интернет.

3.2.8. По согласованию с Собственниками переносить сроки и регулировать очередность выполнения работ по текущему ремонту при недостаточном количестве денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома для выполнения данных работ.

3.2.9. На основании предписаний контролирующих органов менять состав и перечень услуг и работ по содержанию многоквартирного дома без согласования с Собственниками.

3.2.10. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.11. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, для Собственников - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

3.2.12. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.13. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.3. Собственник(и) обязан(ы):

3.3.1. Определить и поручить, выполнение работ, которые возлагает на Управляющую организацию при управлении Многоквартирным домом.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные услуги и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, в соответствии с законодательством.

Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы и перечень лиц, пользующихся его помещением (ми).

3.3.3. В соответствии с технической документацией Многоквартирного дома, на основании предложений Управляющей организации проводить периодическое техническое освидетельствование инженерных систем и коммуникаций Многоквартирного дома.

3.3.4. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в Помещение(я) Собственника.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей

организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям к запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в Многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать контейнеры ТБО для строительного и крупногабаритного мусора;

з) выполнять требования нормативно-правовых документов регулирующих условия содержания, эксплуатации и использования имущества Многоквартирного дома, инженерных систем и коммуникаций;

и) соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ, содержания жилого дома и придомовой территории, а также Правила пожарной безопасности;

к) не закрывать, не ограничивать доступ к инженерному оборудованию (стоякам, трубопроводу и т.д.) внутри Помещения. При ограничении доступа к инженерному, сантехническому и оборудованию, электрооборудованию, другому оборудованию, а также если аварийная ситуация произошла в результате самовольной перепланировки, за последствия и устранение аварии несет полную материальную ответственность Собственник;

л) не создавать повышенного шума в Помещении и местах общего пользования с 22.00 до 06.00 (при производстве ремонтных работ в жилых помещениях с 8.00 до 21.00).

м) незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества Многоквартирного дома, в том числе расположенного в Помещении, которые причиняют или могут причинить ущерб общему имуществу многоквартирного дома, либо имуществу других собственников и/или пользователей помещениями в Многоквартирном доме.

н) не производить подключение в вентиляционные каналы и газоходы дополнительного оборудования без согласования с Управляющей организацией и письменного согласования службы пожарной безопасности.

о) соблюдать законодательство в области охраны жизни и здоровья населения.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации сведения:

а) об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимов 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 - в течение трех рабочих дней с момента таких изменений (только для собственников нежилых помещений), в случае отсутствия прямых договорных отношений с ресурсонабжающими организациями;

б) об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учета или распределителя(ей), за которые отвечает Собственник - в течение трех рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета.

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

3.3.8. Предоставить право председателю Совета дома или старшему по дому/подъезду согласовывать (подписывать) с Управляющей организацией и контролировать качество и сроки проводимых работ, участвовать в приёмке и составлении Акта выполненных работ и подписывать его.

3.3.9. Собственник несет бремя содержания индивидуальных приборов учета (счетчиков) поставляемого энергоресурса, производить своевременное и правильное снятие показаний, осуществлять поверку (замену) индивидуальных приборов учёта (счетчиков) поставляемого энергоресурса.

3.3.10. Сообщать в Управляющую организацию о проведении работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.11. Собственник(и) помещений в Многоквартирном доме обязаны нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению Многоквартирного дома.

3.3.12. Нести ответственность за сохранность общего имущества Многоквартирного дома, в том числе за сохранность и функционирование общедомовых приборов учета.

3.3.13. Возместить расходы Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, возникающие в связи с изменением действующего законодательства, обязательные для исполнения и не включенные в тарифы и перечень работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, если такое возмещение предусмотрено требованиями законодательства РФ или Собрание собственников приняло соответствующее решение;

3.4. Собственник(и) имеет(ют) право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) получать информацию по оказанию услуг и выполнению работ в Многоквартирном доме.

3.4.2. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов и

экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты и эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Выставлять требования по изменению платы за предоставление услуг и (или) выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества 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 в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков причиненных вследствие:

а) невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, кроме тех случаев, если убытки причинены третьими лицами;

б) осуществления Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, приведших к порче общего имущества в Многоквартирном доме или помещениях, принадлежащих Собственнику, кроме тех случаев, если убытки причинены третьими лицами или бездействием самих Собственников Многоквартирного дома.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт помещения, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- платой за содержание и текущий ремонт, в том числе платой за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, приведенные в приложении №2 к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями п. п. 4.10. и 4.11. настоящего Договора, за исключением тех случаев, когда у собственников и нанимателей имеются прямые договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

4.3 Цена договора:

4.3.1. устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства РФ;

4.3.2. может быть определена затратным путем или путем составления сметной документации.

4.3.3 цена договора действует в течение не менее одного года, может пересматриваться с учетом предложений Управляющей организации и подлежит утверждению на общем собрании Собственников помещений. Утвержденная цена

устанавливается одинаковой для всех собственников дома, как цена за 1 кв.м. общей площади помещения принадлежащего собственникам.

4.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору, установлен на общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме от «___» _____ 201__ г. (протокол № __ от «____»_____ 201__ г.) с учетом предложений Управляющей организации;

4.5. В случае, если общее собрание Собственников помещений в Многоквартирном доме не собрало кворум или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения с учетом предложения Управляющей организации, то Управляющая организация, после проведения общего собрания вправе начислять плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Если Собственники помещений и Управляющая организация не пришли к единому решению по определению нового размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, вправе обратиться в органы местного самоуправления для установления платы по содержанию Многоквартирного дома.

4.6. Текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта.

4.7. В случае принятия общим собранием Собственников решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией сметной документации, Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в сроки и за предложенную цену. Если Собственники предложение Управляющей организации отклонили, либо приняли на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных им условий и не несет ответственность перед Собственниками за возникшие последствия в помещениях Собственников и в местах общего пользования Многоквартирного дома.

4.8. Работы по ремонту мест общего пользования в коммунальных квартирах Многоквартирного дома по предписаниям органов, осуществляющих государственный контроль и по решению судебных органов производятся в соответствии с действующим законодательством.

4.9. После надлежащего выполнения капитального или текущего ремонта Многоквартирного дома, председатель Совет дома или старший по дому, или уполномоченное Собственниками лицо подписывает Акт приёмки выполненных работ. В случае несогласия составляется Протокол разногласий, подписываемый Сторонами. Оплата выполненных работ производится только после урегулирования разногласий.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с федеральным законодательством.

4.11. Плата за содержание и текущий ремонт помещений и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать четвертого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.12. Управляющая организация вправе заключать соглашения (договора) с энергоснабжающими организациями, предусматривающие право энергоснабжающих организаций напрямую получать плату за коммунальные услуги от граждан.

4.13. В соответствии с п.4.12 настоящего Договора плата за коммунальные ресурсы Собственниками помещений в многоквартирном доме непосредственно вносится Ресурсоснабжающим организациям, в размере указанном в платежном извещении, где Управляющая организация не является получателем данных денежных средств и данные денежные средства не являются её доходом. В целях реализации данного положения, Управляющая организация заключает соответствующие соглашения с расчетно-кассовыми центрами (РКЦ) или другими организациями, предоставляющими услуги по приему платежей.

4.14. Неиспользование Собственником помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.15. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.16. В случае изменения в установленном порядке и настоящим Договором тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня установленного в соответствии с пунктом 3.1.11. настоящего Договора.

4.17. Собственник (на основании решения Общего Собрания Собственников Многоквартирного дома (МКД) поручает Управляющей организации, а Управляющая организация принимает на себя обязательства при расчётах с третьими лицами (поставщиками энергоресурсов) вести учёт и контроль оплаты, только в том случае, если собственники на общем собрании приняли Решение о внесении платы за коммунальные услуги в Управляющую организацию.

4.18. При заключении (при согласии собственников) энергосервисного контракта на выполнение энергосберегающих мероприятий, в результате проведения которых реально сокращаются для Собственника(ов) платежи за потреблённые энергоресурсы, ~~то~~ сэкономленные (разница между тем какие суммы в среднем платили собственники до проведения таких работ за конкретную коммунальную услугу) в результате такой работы средства идут на погашение затраченных по энергосервисному контракту денежных средств до полного их погашения, в оставшейся сумме – на нужды содержания общего имущества Многоквартирного дома. Проведение работ по энергосервисному контракту производится на основании дополнительного соглашения с Собственником(ами).

4.19. Собственник(и) по решению Общего собрания оплачивают услуги экспертов, лабораторий, привлекаемых в качестве экспертов и включённых в состав комиссии при составлении Акта предоставления некачественных жилищных или коммунальных услуг, выполненных работ, определения мест утечек, потерь и несанкционированных подключений к энергоресурсам поступающим для жизнеобеспечения Многоквартирного дома. Оплата услуг экспертов/лабораторий, рассчитывается для собственника(ов) пропорционально общей площади Помещения(ий) Собственника, от общей стоимости оказанных услуг и/или работ.

4.20. Задолженность Управляющей организации перед третьими лицами признаётся только в той части, в какой эти денежные средства поступили на расчётный счёт Управляющей организации за данную услугу или товар от Собственника(ов). Образовавшаяся у Управляющей организации задолженность перед поставщиками товаров или услуг признаётся долгом Собственника(ов) не оплатившим данный вид товаров или услуг.

Управляющая организация, обязана данное условие Договора отражать во всех договорах со всеми поставщиками товаров или услуг для Собственника(ов) Многоквартирного дома. Управляющая организация ведёт на отдельном счёте учёт задолженности по оплате Собственника(ов) перед поставщиками коммунальных услуг, которая не поступила на расчётный счёт Управляющей организации. В случае расторжения договора Собственника(ов) с Управляющей организацией, задолженность Собственника(ов) перед поставщиками коммунальных услуг передаётся вновь выбранной Собственником(ами) Управляющей организации, о чём Собственник(и) обязаны информировать вновь выбираемую Управляющую организацию.

4.21. Работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего договора, предоставляются в пределах, полученных от Собственников помещений платежей и целевых средств бюджетов всех уровней, выделенных по программам модернизации ЖКХ.

4.22. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг Собственник имеет право в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера платы за отдельные виды работ и услуг. Собственник, при условии подтверждения Управляющей организацией, 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.

4.23. При расторжении договора либо при выборе другого способа управления Собственники должны возместить Управляющей организации все фактические затраты за выполненный объем работ и услуг. При наличии остатка на лицевом счете многоквартирного дома неиспользованных денежных средств, Управляющая организация в течение 30 дней, переводит на счет другой избранной Собственниками управляющей организации, ТСЖ, либо на счет, открытый Собственниками помещений, при выборе ими непосредственного способа управления многоквартирным домом.

4.24. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

4.25. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателей жилых помещений в соответствии с договором найма и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной нанимателем жилого помещения платы меньше платы, установленной для Собственников помещений настоящим договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан возместить по требованию Управляющей организации неполученные доходы.

4.26. При проведении капитального ремонта и реконструкции, переустройства, перепланировки жилого помещения собственники жилых помещений Многоквартирного дома обязаны вывозить строительный мусор самостоятельно или за дополнительную плату.

4.27. Работы и услуги, не включенные в перечни работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

4.28. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и текущий ремонт, обязаны уплатить Управляющей организации пени, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

5. Ответственности сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД.

5.1.2. Управляющая организация не несёт ответственности за качество предоставляемых жилищных и/или коммунальных услуг Собственнику(ам), если при заключении договора управления не проводилась оценка и техническая экспертиза состояния конструкций, элементов, инженерных систем и оборудования МКД, если Собственник(и) не обеспечили специалистам доступа к элементам/оборудованию инженерных систем расположенных в помещении(ях) Собственника(ов), если в Многоквартирном доме не проводились плановые текущие и/или капитальные ремонты и Собственник(и) на обращения/предложения Управляющей организации о проведении таких ремонтов, ответили отказом или игнорировали письменные предупреждения, если в конструкцию здания и/или внутридомовых систем (инженерные сети и оборудование общего имущества) были внесены существенные изменения не соответствующие проектным и не были внесены в технический паспорт помещения или МКД, которые в свою очередь могут влиять на работу инженерных сетей и коммуникаций. Данный факт должен быть зафиксирован в соответствии с разделом № 6 настоящего Договора.

Управляющая компания не несет ответственности за вред, причиненный в результате возникновения засора канализации, произошедший по вине пользователей жилых помещений, если данный факт зафиксирован и оформлен составленным надлежащим образом Актом с участием представителя Управляющей организации и не менее двух собственников Многоквартирного дома.

5.2. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме Актом, подписанным представителем Собственников помещений многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.3. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Управляющей организации убытки возникшие в результате указанных действий.

Размер определенных законом или Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю.

5.4. Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в течение 10 (десяти) дней с даты составления акта в размере 100 (сто) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива

потребления коммунальной услуги в месяц и (или) тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного настоящим Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителей, за которые отвечает Собственник;

в) при действиях Собственника или пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;

г) оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Собственником Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на месячный размер платы, определенный исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) Помещении(ях) Собственника лиц и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника коммунальных услуг за выше указанных лиц.

5.6. При заключённом соглашении (инвестиционное), по которому работы производились не за счёт Собственника(ов), а за счёт привлечения инвестиций (кредитов или иных заимствований при условии, что данное разрешение на заключение инвестиционного соглашения было оформлено соответствующим решением Собственника(ов)), договор с Управляющей организацией считается расторгнутым только после возврата Собственником(ами) всех вложенных инвестиций и неполученных, согласно инвестиционному соглашению доходов. При этом Собственник(и) обязаны выплатить неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы неоплаченных на момент расторжения договора с Управляющей организацией инвестиционных вложений за каждый день задержки такой оплаты.

5.7. В случае расторжения данного Договора по инициативе Собственника, все обязательства, в т.ч. задолженности за потреблённые энергоресурсы, неоплаченные Собственником Управляющей организации, Управляющая организация имеет право требовать их оплаты в полном объёме с Собственника в установленном законом порядке, или передаёт по Акту новой Управляющей организации, которую выбрали Собственники.

5.8. Управляющая организация, обязана в договорах с подрядными организациями, поставщиками энергоресурсов, отражать тот вид и форму оплаты, ответственности и право требования оплаты текущих платежей и долгов, которая предусмотрена разделом № 4.

5.8.1.Границы ответственности управляющей организации при обслуживании инженерных сетей:

а) Электроснабжение – выводные контакты первого отключающего устройства на вводе в квартиру до электросчетчика.

б) Холодное, горячее водоснабжения – запорно-регулирующая арматура (вентиль, кран и т.д.) на вводе в систему холодного или горячего водоснабжения жилого помещения.

в) Канализация – от общего канализационного стояка до первого раструба при вводе в систему канализации жилого помещения.

г) Система отопления – стояки, ответвления от стояков (до запорно-регулирующей арматуры (вентиля, краны и т.д.) при наличии), до приборов отопления (радиатора, батареи и т.д.).

5.9. Управляющая организация несёт финансовую ответственность перед третьими лицами только в размере тех денежных средств, что поступили в счёт оплаты за конкретные услуги от Собственника.

5.10. Если в случае невыполнения требований п. 3.3.5. Договора действиями Собственников или лиц, проживающих в Многоквартирном доме, был причинён ущерб составу общего имущества дома, или лицам проживающим (жильцам) в многоквартирном доме, Собственник, или лицо, проживающее в Многоквартирном доме, возмещает ущерб согласно составленным Актам и сметам на устранение данного ущерба.

5.11. Ответственность сторон по предоставлению, использованию и защите персональных данных.

5.11.1. В соответствии с п. 3 ст. 3 Федерального Закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» Собственник дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, необходимых для целей настоящего Договора. Обработка персональных данных включает в себя: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение. Согласие дано на время действия настоящего Договора, если не отозвано путем обращения к Управляющей организации путем предоставления заявления в простой письменной форме. Собственник подтверждает, что все предоставленные им персональные данные являются полными и точными.

Кроме того, на основании Федерального Закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ, Собственник дает свое согласие Управляющей организации запрашивать у третьих лиц (организаций, государственных органов власти, органах местного самоуправления, правоохранительных органах и др.) и передавать третьим лицам свои персональные данные и дополнительные сведения в целях исполнения настоящего Договора.

Собственник подтверждает, что ознакомлен(а) с возможными последствиями отказа дать письменное согласие на получение своих персональных данных от третьих лиц, а также на обработку и передачу третьим лицам своих персональных данных (невозможность исполнения настоящего Договора и другое). С условиями и правилами по работе со своими персональными данными ознакомлен.

5.11.2. Управляющая организация несет ответственность за обработку персональных данных Собственника, обрабатываемых в информационной системе/информационных систем с использованием средств автоматизации в рамках настоящего Договора и в соответствии с Федеральным Законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», Федеральным Законом от 27.07.2006 года № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации и другими нормативными правовыми Актами Российской Федерации по вопросам использования и защиты информационных ресурсов, содержащих персональные данные.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации фактов нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организацией в части исполнения условий настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и (или) доверительными лицами в соответствии с их полномочиями.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от соответствующих лиц Управляющей организации, не позднее 30 рабочих дней, с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз);

- участие в осмотрах имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подготовки в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для установления выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления Актов о нарушении условий договора, в соответствии с п.п. 6.2.- 6.5. настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решения по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организацией на обращение Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, время и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственной контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда.

6.2. В случае нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом или нарушения представления коммунальных услуг, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), представителя подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факт причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества; все разногласия, особое мнение и возражения, возникшее при составлении Акта; подписи членов комиссии.

6.5. Акт составляется 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 (например, соседей, родственников и т.д.). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (нанимателю) под расписку.

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией. Ответ по существу претензии Собственнику должен быть дан не позднее 2 недель с момента получения данной претензии Управляющей организацией.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Особые условия

8.1. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг после принятия такого решения Собственниками на общем собрании и с даты заключения Договора управления.

8.2. Управляющая организация прекращает предоставлять коммунальные услуги с даты расторжения Договора управления или с даты расторжения Договора с ресурсоснабжающей организацией.

8.3. Перечень предлагаемых Управляющей организацией услуг по управлению и содержанию многоквартирного дома является необходимым и обязательным для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства.

8.4. Управляющая организация вправе выполнить текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме без согласия Собственников многоквартирного дома, если его выполнение связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан; за выполненный объем работ Собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных таких работ, путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации в течение одного календарного года, либо путем списания денежные средства (при их наличии) с лицевого счета Многоквартирного дома.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны не несут ответственности за не исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в соответствии с настоящим Договором, в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более одного месяца, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса РФ.

10.2. Договор заключен сроком на один год. Начало действия Договора с «1» января 2017г.

10.3. Изменение или расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

10.4. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не являются основанием для досрочного расторжения Договора.

10.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, не связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей компании.

10.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.7. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный счет.

10.9. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.10. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора. Настоящий Договор составлен на 18 листах и содержит 3 приложений на 9 листах:

Приложение № 1 перечень общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 Регламент работ и перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

Приложение № 3 Перечень технической документации.

11. Реквизиты сторон

«Управляющая компания»

Общество с ограниченной ответственностью «Возрождение»
ООО «Возрождение»
ОГРН 1165321057439
ИНН 5321185514
КПП 532101001
Юридический адрес: г.Великий Новгород, Воскресенский бульвар д.3

Генеральный директор ООО «Возрождение»

_____ /Е.Н.Захарова/
М.П.

«Собственник»
Председатель совета дома
ФИО _____
Паспорт _____
Выдан (кем, когда) _____
_____
ИНН _____

Председатель совета дома

_____ / _____

Приложение N 1
к договору управления
многоквартирным домом
№ 5 от « 1 » января 2017 г

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу : ул. Земнского д. 32 кор. 1
по состоянию на
« 1 » января 20 17 года

:

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОБЩИМ СТРОЕНИЯМ

Год постройки 1972
Материал стен кирпич
Число этажей 5
Количество подъездов 4
Наличие подвала или полуподвала: 740 кв. м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
Износ _____ руб., или ___%
Общая площадь помещений 2610,9 кв. м
В том числе:
Жилая 1632,4 кв. м
Количество квартир 70, комнат _____
Количество собственников жилых помещений _____ чел.- _____ кв.м
Количество нанимателей жилых помещений _____ чел. _____ кв.м
Торговые помещения -- _____кв. м, производственные _____ кв. м
Учреждения -- _____кв. м, склады _____ кв. м
Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
Прочие _____ (_____ чел.)_____ кв. м
Подсобные постройки:
Количество собственников нежилых помещений_____ чел. (_____ кв.м)
Общее количество потребителей _____ <1>
Дом оборудован горячим и холодным водоснабжением, центральным отоплением, электроснабжением, максимальной мощностью 2кВт,

2.. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Наименование элементов общего имущества	*Год пр-ва капитального ремонта*	*Техническое состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное)*	*Потребность в замене /ремонте*	*Примечание*
Фундамент		удовл.		
Отмостка		удовл.		
Стены и перегородки		удовл.		
Отделка фасада		неудовл.		
Балконы, лоджии, козырьки				
Террасы				
Перекрытия		удовл.		
Крыша		удовл.		

Водоотводящие устройства				
Входные двери подъездов		удовл.		
Входные двери , люки подвалов, технических подполий		удовл.		
Двери, выходы на чердак				
Конструктивные элементы лестничных клеток				
Окна		удовл.		
Внутренняя отделка подъездов		неудовл.		
Конструктивные элементы подвала, технического подполья		удовл.		
Конструктивные элементы чердачного помещения, технического этажа				
Конструктивные элементы прочих помещений (душевые, туалеты, сушилки и т.д.)				
Мусоропроводы и мусорокамеры				
Внутридомовая система холодного водоснабжения, в том числе общедомовой прибор учета (дата очередной проверки)		удовл.		
Внутридомовая система горячего водоснабжения, в том числе общедомовой прибор учета (дата очередной проверки)		–		
Внутридомовая система центрального отопления, в том числе общедомовой прибор учета (дата очередной проверки)		удовл.		
Децентрализованное теплоснабжение				
Внутридомовая система электроснабжения, в том числе общедомовой прибор учета расхода электроэнергии на общее имущество (дата очередной проверки)		удовл.		
Внутридомовая система канализации		удовл.		
Дренажная система		удовл.		
Общедомовая система газоснабжения, в том		удовл.		

числе: общедомового прибора учета расхода газа		отсут.		
Внутридомовая система пожаротушения				
Внутридомовая система пожарной безопасности				
Внутридомовая система дымоудаления				
Лифты				
Указатели наименования улицы и пр., номер дома, подъезда, флагодержатели, указатели расположения пожарных гидрантов, подземного газопровода и пр.систем и колодцев.		удовл.		
Система водоотведения с придомовой территории		удовл.		
Элементы благоустройства придомовой территории		удовл.		
Площадка для сбора твердых бытовых отходов				
Площадки для складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода		удовл.		
Прочие здания и сооружения на придомовой территории				
Зеленые насаждения		удовл.		
Система электроосвещения придомовой территории		удовл.		
Покрытие тротуаров и проездов		удовл.		

Строение находится в удовлетворительном состоянии

От Управляющей организации _____

От Собственника _____

Приложение N 2
к договору управления
многоквартирным домом
№ 5 от « 1 » января 2017 г

РЕГЛАМЕНТ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ В СЧЕТ ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

1.

№	Состав работ	Периодичность
1	Ремонт вентилей и задвижек, набивка сальников, смена прокладок, уплотнение и замена сгонов, подчеканка раструбов, прочистка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, заделка свищей и трещин на трубопроводах, утепление трубопроводов, прочистка дренажных систем, прочистка и промывка канализационных стояков, лежаков от жировых отложений (не по вине проживающих), проверка исправности канализационных вытяжек.	По результатам осмотров и заявкам
2	Промывка и испытание систем отопления, регулировка и ремонт трехходовых и пробковых кранов, воздухоспускных кранов, вентилей и задвижек, набивка сальников, уплотнение и замена сгонов, очистка от накипи запорной арматуры, отключение радиаторов при течи, заделка свищей и трещин на трубопроводах, очистка грязевиков воздухосборников, наладка и регулировка систем с ликвидацией воздушных пробок в радиаторах и стояках, утепление трубопроводов в местах общего пользования и технических помещениях.	По результатам осмотров и заявкам
3	В местах общего пользования: замена перегоревших электроламп, замена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки, укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, устранение неисправностей электросетей и оборудования неаварийного характера (не по вине проживающих). Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов. Снятие показаний домовых электросчетчиков. Замеры сопротивления изоляции проводов	По результатам осмотров и заявкам
4	Проверка технического состояния газовых приборов (водоподогреватели, газовые плиты)	По графику специализированного предприятия
5	То же, без замены вышедших из строя узлов и деталей, смазывания кранов, прочистка горелок и форсунок, регулировка горения в газовых приборах (независимо от типа)	По графику специализированного предприятия
6	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных номерных знаков и др. элементов визуальной информации. Укрепление козырьков, ограждений и перил.	По результатам осмотров и заявкам

7	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях. Укрепление доводчиков и амортизаторов на входных дверях, снятие и установка пружин,. Закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки. Утепление оконных и дверных проемов во вспомогательных помещениях. Ремонт и укрепление входных дверей, оконных рам в местах общего пользования.	По результатам осмотров и заявкам
8	Устранение засоров и неисправностей мусоропроводов	По результатам осмотров и заявкам
9	Уборка мусора и грязи с кровли, удаление снега и наледи. Укрепление зонтов дымовых, вентиляционных труб, канализационных вытяжек и металлических покрытий парапета. Закрытие люков и выходов на чердак. Устранение протечек с кровли. Прочистка внутреннего водостока от засора, укрепление защитной решетки водоприемной воронки.	По результатам осмотров и заявкам
10	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, их прочистка.	По графику специализированного предприятия
11	Уборка мусора из подвалов, чердаков и его вывозка.	По необходимости
12	Непредвиденные работы	Немедленно в случае аварийных ситуаций

От Управляющей организации _____

От Собственника _____

1.	Работы по уборке лестничных клеток	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей, лифтовых кабин	5 раз в неделю
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	3 раза в неделю
1.3.	Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода	5 раз в неделю
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей первого этажа, лифтовых кабин	1 раза в неделю
1.5.	Мытье лестничных площадок	1 раз в месяц
1.6.	Обметание пыли с потолков	1раз в год
1.7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов	1 раза в год
1.8.	Мытье окон	1 раз в год
1.9.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц
1.10.	Очистка металлических решеток и приямков.	1 раз в неделю
2	Работы по уборке мусоропроводов	
2.1.	Профилактический осмотр мусоропровода	2 раза в месяц
2.2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	1 раз в 2 дня
2.3.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
2.4.	Мойка нижней части ствола мусоропровода	1 раз в месяц
2.5.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
2.6.	Влажное подметание пола мусороприемных камер	1 раз в 2 дня
2.7	Уборка мусороприемных камер (мойка полов и стен)	1 раз в месяц
2.8.	Дезинфекция мусоросборников (контейнеров)	1 раз в месяц
2.9.	Устранение засора ствола мусоропровода	По мере необходимости
Работы выполняемые при ручной уборке придомовой территории		
1.	Холодный период	
1.1	а) Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см. на территориях дворового асфальта б) Тоже, на территориях уличного асфальта	1 раз в сутки в дни снегопада 2 раза в сутки в дни снегопада
1.2	а) Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см. на территориях дворового асфальта в) Тоже, на территориях уличного асфальта	Через 2 часа во время снегопада Через 1 час во время снегопада
1.3	а) Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях дворового асфальта б) Тоже, на территориях уличного асфальта	1 раз в сутки во время гололеда 2 раза в сутки во время гололеда
1.4	а) Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) на территориях дворового асфальта б) Тоже, на территориях уличного асфальта	1 раз в двое суток с дни снегопада 1 раз в сутки в дни без снегопада

2.	Теплый период	
2.1	Подметание территорий в дни без осадков	1 раз в сутки

2.2	Подметание территорий в дни с осадками до 2 см.	1 раз в сутки (70% территории)
2.3	Подметание территорий в дни с осадками свыше 2 см.	1 раз в 2 суток (50% территории)
2.4	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.5	Протирка указателей	1 раз в теплый период
2.6	Уход за зелеными насаждениями	По действующим правилам
2.7	Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий	Не менее 2-х раз за сезон.
2.8	Уборка площадок для контейнеров	5 раз в неделю

От Управляющей организации_____

От Собственника_____

Приложение N 3
к договору управления
многоквартирным домом
№ 5 от «1» января 2017 г

Перечень
технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу

(адрес многоквартирного дома)
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа		Наличие документа	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликациями и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		+	
2.	Акт приемки законченного строительством и подготовленного к эксплуатации многоквартирного дома			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		+	
4.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
5.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	+	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	+	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	+	
		4.4. индивидуальных приборов учета	+	
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования	+	
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	+	

II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая описание многоквартирного дома, информацию о правах на объекты недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений и являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме		
7.	Кадастровая карта (план) земельного участка	+	
8.	Градостроительный план земельного участка		
9.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка		
10.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
11.	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме		
12.	Акты освидетельствования скрытых работ		
13.	Протокол измерения шума и вибрации		
14.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	+	
15.	Акт о принятии в эксплуатацию водопроводного ввода		
16.	Акт на ввод в эксплуатацию соединительной линии и дворовой канализационной сети и спуск вод в городскую канализационную сеть		
17.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
18.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	+	
19.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	+	
20.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
21.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	+	
22.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном	+	

	доме и предоставления коммунальных услуг		
23.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы		

От Управляющей организации _____

От Собственника _____