

ДОГОВОР № 6 - 300
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Серов

"01" апреля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТАЛ» в лице директора Меркушева Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", с одной стороны,

и Юрова Людмила Всеаршиеровна

Собственник жилого помещения № 300, расположенного в многоквартирном доме 4, ул. Кирова, действующего на основании правоустанавливающих документов _____

(документ, подтверждающий право собственности (свидетельство, договор и т.п.)

св-во о госуд. регистрации права

серия 66 АТ № 287593 от «18» 06 2008 г., общая площадь принадлежащего жилого помещения составляет 58,8 кв.м, находящейся в долевой собственности: долей 1, именуемый в дальнейшем «Собственники», согласно решений собственников помещений, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Договор заключен на основании, волеизъявления Сторон, согласованных и скреплённых подписью и печатью Управляющей организации в Договоре, а так же подписью Собственников в п. 10 настоящего Договора с указанием реквизитов правоустанавливающих документов и удостоверения личности (общегражданский паспорт)

1.2. В соответствии с условиями настоящего договора управления многоквартирным домом Управляющая компания по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. В рамках исполнения Управляющей компанией обязательств, предусмотренных пунктом 1.2. настоящего договора, Собственники возлагают на Управляющую компанию следующие полномочия:

1.3.1. выбор обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций, а также заключение с ними договоров в интересах, от имени и за счет Собственников, по которым абонентами-потребителями будут являться Собственники.

1.3.2. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местном самоуправлении, контрольных, надзорных и иных органах перед Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

1.3.3. проведение регистрации в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих Собственникам на праве долевой собственности, от имени и за счет собственников.

1.4. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации (далее – ГК РФ и ЖК РФ, соответственно), Правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, Правилами пользования жилыми помещениями гражданами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другим нормативно-правовыми актами.

1.5. Общая площадь принадлежащего Собственникам многоквартирного дома составляет _____ кв. м.

1.6 Состав общего имущества многоквартирного дома, согласно ст. 36 ЖК РФ, в отношении которого будет осуществляться управление и обслуживание (далее - общее имущество в многоквартирном доме) является общедолевая собственность помещений в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы;

- лифты, лифтовые и иные шахты;
- коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.7. Содержание и текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора, на основании Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, согласно Приложения № 1 к Договору, установленного решением общего собрания собственников (ст. 44 ЖК РФ), нормативными правовыми актами, принятыми Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, в соответствии с требованиями Собственников.

1.8. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей компанией в интересах Собственников.

1.9. Управляющая компания оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо, выбранный на общем собрании собственников помещений, в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.10. В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуется – Наймодатели;
- Собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам, именуется – Арендодатели;
- Лица, пользующиеся помещениями по договору Аренды (безвозмездного пользования) именуется – Арендаторами.

1.11. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – Нанимателей и членов их семей.

1.12. Отношения Управляющей компании с собственниками нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

1.12.1. Если нежилое помещение находится во владении одного лица (в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все условия настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для собственников нежилых помещений.

1.13.2. Собственники нежилых помещений – Арендодатели не несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей компании работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг в случае, если соответствующие обязательства по договорам аренды, принадлежащих им нежилых помещений возложены на Арендаторов. В указанных случаях на Арендатора распространяются в полном объеме все полномочия настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для собственников нежилых помещений.

Сведения об Арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и Арендатором относительно их обязательств перед Управляющей компанией, связанных с исполнением условий настоящего Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом не позднее чем через тридцать дней со дня подписания настоящего договора.

2.1.2. Осуществить поиск организаций:

- оказывающих услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с перечнем услуг и работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору), а также заключить с ними договоры на выполнение соответствующих видов работ от имени, в интересах и за счет Собственников;

- оказывающих предоставление коммунальных услуг (ресурсоснабжающих организаций), а также заключить с ними договоры на предоставление соответствующих коммунальных услуг от имени, в интересах и за счет Собственников.

2.1.3. Осуществлять прием работ и услуг, выполненных и оказанных обслуживающими и прочими организациями по заключенным с ними договорам.

2.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления (некачественного) представления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и предоставлению коммунальных услуг по настоящему договору.

2.1.5. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, с правом передачи таких полномочий по договору специализированным расчетно-кассовым организациям.

2.1.6. В случае привлечения специализированных расчетно-кассовых организаций для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

2.1.7. Осуществлять установление и фиксирование факта неоказания или ненадлежащего оказания жилищных и коммунальных услуг, а также ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными организациями, обеспечивать участие в составлении соответствующих актов.

2.1.8. Осуществлять изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей компанией Собственниками помещений.

2.1.9. Информировать Собственников через средства массовой информации либо путем вывешивания письменных извещений на информационных стендах (подъездах) об изменении размера платы за управление, содержание и ремонт Общего имущества дома, не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за управление, содержание и обслуживание Общего имущества дома.

2.1.10. Обеспечить Собственников информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб, путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.11. Ежегодно, не позднее первого квартала года, следующего за отчетным, на общем собрании или через доведение информации в общедоступных местах, предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.1.12. Осуществлять ведение технической документации на дом и инженерные сооружения (при их наличии).

2.1.13. Осуществлять заключение и обеспечение договоров найма, аренды Общего имущества дома, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.

2.1.14. По требованию Собственников выдавать справки о составе семьи с указанием количества проживающих в жилом помещении; отсутствии (наличии) задолженности и иную информацию в пределах компетенции Управляющей компании, при предъявлении Собственниками документов, удостоверяющих личность, правоустанавливающих документов на помещение.

2.1.15. Осуществлять контроль над качеством и сроками выполнения работ, порученных организациям, оказывающим услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с критериями качества, установленными договором с такой организацией, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, требованиями ГОСТов, СНиПов и СанПиНов.

2.1.16. Осуществить контроль за качеством предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг.

2.1.17. Выполнять прочие функции и обязанности, связанные с защитой прав и интересов Собственников помещений, не нарушающих права и интересы других собственников в многоквартирном доме.

2.1.18. Без разрешения Собственников помещений, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

2.1.19. Осуществлять прием и рассмотрение жалоб Собственников на действие (бездействие) обслуживающих и прочих организаций в течение тридцати рабочих дней. Прием жалоб осуществляется через диспетчера Управляющей компании, а также на почтовый ящик.

2.1.20. Выполнять предписания жилищной инспекции, выданных Собственникам, согласно законодательству РФ, только после проведения общего собрания собственников многоквартирного дома и в рамках полученных средств.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования.

2.2.2. Производить осмотры состояния инженерного оборудования жилого (нежилого) помещения, поставив в известность Собственника о дате и времени такого осмотра.

2.2.3. Определять периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, на основании актов обследований многоквартирного дома, решения Общего собрания и заявок Собственников, а также объема поступивших средств собственников.

2.2.4. Выдавать Собственникам предписание (предупреждение) о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников. В случае невыполнения предписания, Управляющая компания имеет право обратиться в суд либо в орган местного самоуправления о решении вопроса по прекращению права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, согласно ст. 293 ГК РФ.

2.2.5. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарно-технического содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.6. Доступа в помещения Собственников для обследования, обслуживания и ремонта общедомовых инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, согласовав производимые мероприятия с Собственником, согласно Правил пользования жилыми помещениями, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам .

2.2.7. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме, перераспределять средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ.

2.2.8. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

2.2.9. Использовать, с согласия Собственников, нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей компанией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

2.2.10. Принимать решение с учетом предложений собственников, о включении в план работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.11. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда либо стендах.

2.2.12. Получать вознаграждение за управление многоквартирным домом.

2.2.13. Выполнять условия договора только в рамках поступивших денежных средств от Собственников.

2.2.14. Применять меры, предусмотренные законодательством РФ, в случае нарушения Собственниками сроков оплаты предоставленных услуг, требовать взыскание задолженности с Собственников по оплате предоставленных услуг. В случае неоплаты Управляющая компания вправе обращаться в суд.

2.2.15. Выполнять дополнительные работы, не предусмотренные перечнем работ и услуг, утвержденным Общим собранием собственников, на основании дополнительного соглашения и за дополнительную плату, согласно ст. 158 ЖК РФ.

2.2.16. Прекращать предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим договором, в случае неисполнения Собственниками обязательств по оплате в установленный договором срок, согласно Постановлению Правительства РФ № 307 от 23.05.06 г.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего ему имущества (в том числе общего, пропорционально площади занимаемого помещения), независимо от наличия зарегистрированного права собственности и проживания в жилом помещении, согласно ст. 39 ЖК РФ.

2.3.2. Своевременно, не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным (до 25 числа текущего месяца), перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставляемыми счетами-квитанциями), на расчетный счет Управляющей компании. Оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением общего собрания собственников многоквартирного дома, согласно ст. 155 ЖК РФ.

2.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей компании достоверные сведения о количестве лиц, проживающих в принадлежащем ему жилом помещении.

2.3.4. На период незаселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Управляющей компании работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с порядком установленным разделом 3 настоящего договора.

2.3.5. При заключении договоров социального найма или найма, в период действия договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.3.6. Привлекать представителя Управляющей компании для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества, придомовой территории, а также для установления факта не предоставления и (или) ненадлежащего обеспечения предоставления жилищно-коммунальных услуг.

2.3.7. Обеспечить доступ в помещение для обследования конструктивных элементов, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, в том числе для устранения аварийных ситуаций, согласно Правил пользования жилыми помещениями, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам .

2.3.8. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных и иных работ. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемые помещения, представителями Управляющей компанией составляется акт. При этом в случае возникновения аварийной ситуации и причинения ущерба Собственникам, третьим лицам Управляющая компания не несет ответственности за причиненный ущерб Собственнику и третьим лицам. На Собственника, не предоставившего доступа в занимаемое помещение, возлагается ответственность за причиненный ущерб по его вине Собственникам и третьим лицам, а также по оплате недопоставленных услуг за весь период недопоставки.

2.3.9. Собственник обязан предоставить и обеспечить доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, расположенным в помещении Собственника. В случае, если общедомовые инженерные коммуникации закрыты облицовочным материалом, Собственник обязан за свой счет демонтировать и обеспечить доступ. Данные работы Управляющей компанией не возмещаются.

2.3.10. При возникновении аварии в помещении Собственника, вследствие засора канализации, аварии в системе водоснабжения, энергоснабжения и других коммуникациях по вине Собственника, последний обязан принять меры по устранению аварии за свой счет. Собственник

несет ответственность за вред, причиненный по его вине третьим лицам. Авария должна быть устранена Управляющей компанией за счет Собственника.

2.3.11. До начала работ по переустройству и (или) перепланировке помещения предоставлять в Управляющую компанию установленные законом документы о переустройстве и (или) перепланировке помещения.

2.3.12. Соблюдать правила пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, придомовой территории.

2.3.13. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением, соблюдать права и законные интересы третьих лиц.

2.3.14. Бережно относиться к жилым (нежилым) помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию, или аварийную службу.

2.3.15. Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

2.3.16. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках и в других местах общего пользования. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

2.3.17. Не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

2.3.18. Обеспечить за свой счет устранения повреждений в жилом (нежилом) помещении, а также ремонт либо замену пришедшего в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а также возместить убытки другим собственникам (нанимателям), возникшие по вине Собственника.

2.3.19. Соблюдать Правила пожарной безопасности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания и пользования общим имуществом многоквартирного дома, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда,

2.3.20. Не допускать выполнение в квартире и других местах работ или действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, либо нарушающих нормальные условия проживания других собственников, в том числе не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающие технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные приборы или секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного согласования с Управляющей компанией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам. Получать письменное согласование на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода, свет) и смену отопительных приборов, реконструкцию электрических сетей.

2.3.21. Содержать балконы и лоджии в надлежащем состоянии, не допускать разрушение конструкций. В зимний период по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

2.3.22. Самостоятельно производить утепление принадлежащего жилого (нежилого) помещения.

2.3.23. Обеспечить надлежащее содержание и в случае необходимости замену приборов учета коммунальных услуг за свой счет, согласно ст.ст. 290 ГК РФ, 36 ЖК РФ, п. 5.6.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда в РФ.

2.3.24. Ознакомить всех совместно проживающих с ним лиц с условиями настоящего договора и обеспечить выполнение этих условий данными людьми.

2.3.25. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту, находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую компанию.

2.3.26. Сообщать в Управляющую компанию о заключенных договорах найма.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. На добросовестное и качественное обеспечение содержания многоквартирного дома.

2.4.2. На самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением.

2.4.3. Пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

2.4.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

2.4.5. В согласованные с ответственными лицами Управляющей компании сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, в том числе путем проведения соответствующих экспертиз.

2.4.6. Требовать от ответственных лиц Управляющей компании, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

2.4.7. Принимать решение с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала ранее непредусмотренных расходов на текущий ремонт МКД, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условием проведения данных видов ремонта. Отношения, связанные с проведением непредусмотренных расходов на текущий ремонт МКД, ремонта многоквартирного дома, регулируются отдельным договором, заключаемым Собственниками и Управляющей компанией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

3. Цена договора. Порядок определения цены договора. Порядок оплаты.

3.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле, принадлежащего ему помещения в праве собственности Собственников таких помещений на Общее имущество.

3.2. Плата за жилое (нежилое) помещение для Собственников включает в себя плату за содержание и текущий ремонт, которая в свою очередь включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжения, вывоз ТБО. Денежные средства поступают на расчетный счет Управляющей компании, но являются собственностью ресурсоснабжающих организаций. Управляющая компания выступает лишь участником в расчетах между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями.

3.3. Управляющая компания обязана распорядиться поступившими от Собственников денежными средствами следующим образом:

- оставить в своем распоряжении вознаграждение за оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирным домом, в размере установленном в пункте 3.2 настоящего договора;
- произвести расчеты с ресурсоснабжающими организация;
- осуществить иные платежи, связанные с исполнением настоящего договора.

3.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может определяться в размере, установленном органом местного самоуправления. Размер тарифа на ремонт и содержание жилья, установленный органом местного самоуправления, является минимальным. Размер платы за ремонт и содержание жилья по настоящему договору не может быть ниже тарифа, установленного органом местного самоуправления.

Размер платы за жилое помещение устанавливается на общем собрании Собственников.

3.5. Стоимость услуг, определенных в пункте 3.2 настоящего договора индексируется в связи с инфляцией, но не реже одного раза в год. Управляющая компания в одностороннем порядке, в соответствии с индексом роста потребительских цен на товары и услуги на основании данных Управления статистики, рассчитывает и доводит до сведения Собственников информацию об изменении стоимости услуг.

3.6. Об изменении стоимости услуг Собственник считается оповещенным надлежащим образом с момента опубликования такой информации в средствах массовой информации. Управляющая компания может дополнительно уведомить об изменении стоимости услуг по договору размещением объявления в общедоступных местах, утвержденных решением общего собрания.

3.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

3.8. Плата по настоящему договору вносится на расчетный счет, указанный в счете-квитанции Управляющей компании не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (до 25 числа текущего месяца), на основании выставленного счета-квитанции. Счет-квитанция направляется в почтовый ящик по месту нахождения помещения Собственника.

3.9. В случае несвоевременного внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги, Собственник уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей в момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки платежа. Управляющая компания предъявляет к оплате пени отдельной графой в счете-квитанции, ежемесячно выставляемой Собственнику, которая подлежит оплате одновременно с оплатой услуг.

4. Ответственность сторон

4.1. При несоблюдении условий настоящего договора, виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объемах взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

4.3. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.4. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

4.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

4.6. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора.

4.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.8. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- необеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)
- в случае пожара, возникшего в помещении по вине Собственника либо третьих лиц и причинившего вред общему имуществу.

4.9. Управляющая компания не несет ответственность по обязательствам Собственников, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также платы за коммунальные услуги.

4.10. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора. (Акт технического состояния является приложением к договору)

4.11. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5. Действие непреодолимой силы

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, эпидемию, блокаду, эмбарго, а также землетрясение.

6. Срок действия договора

6.1. Не зависимо от даты подписания, настоящий договор распространяет свои действия на правоотношения сторон, возникшие с 01.04.2015 года и действует в течение 1 (одного) года.

Оплата Собственником текущего платежа за содержание и ремонт жилья по счету-квитанции, является действием, свидетельствующим о полном и безоговорочном акцепте настоящей оферты. (полное достижение соглашения по всем существенным пунктам договора).

6.2. При отсутствии, не менее чем за 3 месяца, заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим договором.

6.3. Стороны предусмотрели возможность использования при подписании настоящего договора и приложений к нему факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать договор от имени Управляющей компании, и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по письменному соглашению сторон.

7.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

- прекращения права собственности на жилое (нежилое) помещение или смерти Собственника. В случаях смерти лица, с которым заключен настоящий договор, или утраты им права собственности, договор подлежит переоформлению с лицом(ми), у которого(ых) возникает право на данное жилое помещение в силу закона или завещания;
- соглашения сторон;
- других обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.3. При расторжении настоящего договора, а также по окончании срока его действия Управляющая компания производит сверку расчетов по настоящему договору. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 3-х месяцев с момента уведомления о расторжении договора.

7.4. Решение о досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Собственников, принятом на Общем собрании, допускается по причине изменения или способа управления многоквартирным домом при условии возмещения Управляющей компании неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену в месяц, следующий за месяцем, в котором расторгается настоящий договор.

7.5. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Управляющей компании допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников. При этом существенным признается нарушение Собственниками обязанностей по оплате Управляющей компании выполненных работ, а также оказанных услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей компанией на сумму более 30 % от цены договора управления за 6 предыдущих месяцев, и Управляющая компания предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка 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.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электро лампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежачка.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымоотвентиляционных каналах.

1.7. Проверка заземления ванн.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.4. Ремонт просевших отмосток.

2.5. Укрепление флагодержателей.

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

3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования

3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымоотвентиляционных каналов.

3.8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

3.9. Консервация поливочных систем.

3.10. Укрепление флагодержателей.

3.11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.12. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Прозмазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

4.3. Смена прокладок в водопроводных кранах.

4.4. Уплотнение сгонов.

- | |
|--|
| 4.5. Прочистка внутренней канализации. |
| 4.6. Прочистка сифонов. |
| 4.7. Регулировка смывного бачка. |
| 4.8. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках. |
| 4.9. Укрепление трубопроводов. |
| 4.10. Проверка канализационных вытяжек. |
| 4.11. Мелкий ремонт изоляции. |
| 4.12. Проветривание колодцев. |
| 4.13. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках. |
| 4.14. Устранение мелких неисправностей электропроводки. |
| 4.15. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей. |

5. Прочие работы

- | |
|--|
| 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления. |
| 5.2. То же вентиляции. |
| 5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления. |
| 5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов. |
| 5.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием. |
| 5.6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями. |
| 5.7. Удаление с крыш снега и наледей. |
| 5.8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. |
| 5.9. Уборка и очистка придомовой территории. |
| 5.10. Вывоз крупногабаритного мусора |
| 5.11. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов. |

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасад

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

11. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

16. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

17. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков дорожек, отмосток ограждений.

Директор

ООО «КВАРТАЛ»

Д.Ю. Меркушев

Собственник

