

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №30 ПО УЛ.К.МАРКСА**

"19" июня 2015 г.

г. Волгодонск

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Жилстрой», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Калитвянской Елены Андреевны действующего на основании Устава, одной стороны и Бланов Игорь Владимирович (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющийся собственником(ами) в квартире № 112

(квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____) общей площадью 50,5 кв.м, жилой площадью 29,1 кв.м на 4 этаже 9 этажного многоквартирного дома по адресу г. Волгодонск улица Карла Маркса д. 30 на основании Заключения о передаче внаем жилого помещения (документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

№ 173/16 от «21» 06 2015 г, выданного Губернатором Волгоградской области (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально) именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1 Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «16» июня 2015 года, хранящийся в ООО УК «Жилстрой», пр. Курчатова, 47.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. №25 «Правила пользования жилыми помещениями»;
- Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

1.4. Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стен Многоквартирного дома.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности и зоны обслуживания Управляющей организации и Собственника жилого помещения по инженерным сетям и оборудованию, входящему в состав общего имущества, является:

- на системе внутридомового электроснабжения – место подключения проводов к нижним клеммам вводного автомата в помещении (квартиру);
- на системах внутридомового холодного и горячего водоснабжения – место сочленения отвода стояка и отключающего устройства (запорно-регулирующего крана) установленного на отводе разводящей сети жилого и нежилого помещения;
- на системе внутридомового отопления – место присоединения трубопровода внутридомовой системы отопления к радиаторам отопления, расположенным в жилых и нежилых помещениях;
- на системе канализации в месте сочленения тройника, установленного на внутридомовом стояке и сети внутриквартирной канализации.

1.6. Общие сведения о многоквартирном доме приведены в приложении №2 к настоящему Договору.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Состав помещений и оборудования входящих в общее имущество Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация по заданию Собственника, в течение согласованного срока за плату, в соответствии с приложениями №3 и №4 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, ремонту и управлению общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. Осуществлять содержание общего имущества Многоквартирного дома, обеспечивать постоянную готовность, работоспособность и надежную эксплуатацию инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, как лично, так и путем заключения Договоров с третьими лицами.

3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение – снабжение холодной питьевой водой, подаваемой в жилые и нежилые помещения;
- б) водоотведение – отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений;
- в) отопление – подача тепловой энергии, обеспечивающей поддержание температуры воздуха в жилых и нежилых помещениях;
- г) горячее водоснабжение – снабжение горячей водой, подаваемой в жилые и нежилые помещения.

В целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги — электроснабжения, Собственник осуществляет заключение договора энергоснабжения с ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго» поставки электрической энергии (мощности) без участия Управляющей организации. Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения осуществляет Управляющая Организация.

3.1.5. Производить расчет размера платы за жилое помещение (платы за услуги и работы по содержанию, ремонту общего имущества и управлению) Собственнику жилых помещений, а также платы за коммунальные и иные услуги.

Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

- 3.1.6. Принимать плату за жилое помещение включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ – от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда.
- 3.1.7. Требовать от Собственника – муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы за жилое помещение, а также плату за коммунальные услуги нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.
- 3.1.8. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
- 3.1.9. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества, безопасные для их жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу.
- 3.1.10. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета холодной, горячей воды, тепловой и электрической энергии, в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.
- 3.1.11. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний квартирных, комнатных приборов учета и осуществлять проверку состояния таких приборов учета.
- 3.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные приложением 6 к настоящему Договору.
- 3.1.13. Принимать, рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников на качество предоставления услуг по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
- Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.
- 3.1.14. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Собственника на их устранение.
- 3.1.15. Принимать сообщения о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий), вести учет сроков, результатов их рассмотрения и исполнения.
- В течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ в письменной форме о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
- 3.1.16. В течение 1 (одного) часа с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.
- 3.1.17. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и сообщить в утечке газа в ОАО «Волгодонскмежрайгаз» для ликвидации аварии.
- 3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с приложением 7 к настоящему Договору на основании Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.1.19. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.20. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.
- 3.1.21. Обеспечить соблюдение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.
- 3.1.22. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предо-

ставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

3.1.23. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры для предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещениями лицами.

3.1.24. Информировать в письменной форме нанимателей и Собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.25. Выдавать Собственникам платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору.

3.1.26. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб, включив информацию в качестве приложения 10 к настоящему Договору и разместив объявления на информационных стендах дома.

3.1.27. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при отсутствии задолженности у Собственника перед Управляющей организацией.

3.1.28. Не создавать препятствий, а оказывать содействие Собственникам на возмездной основе при установке индивидуального прибора учета, его замене (самостоятельно (за исключением прибора учета электроэнергии) или специализированной организацией), осуществлять приемку индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.29. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.30. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, путем размещения на информационных досках в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах. Так же отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, адрес сайта: www.qilstroy-qek.ru

3.1.31. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для выяснения причин, проведения проверки фактов некачественного предоставления услуг согласно п.п.3.1.13, 3.1.15 и составления акта проверки, а при наличии вреда – также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников, общему имуществу Многоквартирного дома.

3.1.32. Осуществлять уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, самостоятельно или через специализированную организацию сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства расположенными в пределах земельного участка, входящего в состав общего имущества дома.

3.1.33. Вывоз строительного мусора образовавшегося в результате проведения ремонтных работ в помещениях Собственников, в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме осуществляется самостоятельно (Собственниками, организациями, предпринимателями) или на основе договорных отношений с Управляющей организацией.

3.1.34. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.35. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. При принятии Собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию или текущему ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.36. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, за 30 дней до прекращения действия Договора, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом, собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе

способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.37. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору, а также требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. При отсутствии в квартире собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и в случае проживания незарегистрированных граждан (квартирантов, временно проживающих) составлять акты о проживании незарегистрированных граждан и фактически проживающих в помещениях Собственников, комиссией в составе представителя Управляющей организации, представителя совета многоквартирного дома и иных собственников дома. На основании этих актов производить начисление за коммунальные услуги по нормативу потребления на каждого фактически проживающего.

3.2.6. Заключать агентский договор на ведение расчетов за коммунальные услуги и прием платежей от собственников за коммунальные услуги.

3.2.7. Использовать денежные средства по статье текущий ремонт на статью содержание жилищного фонда.

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном Правилами о предоставлении коммунальных услуг.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о нарушениях законодательства со стороны конкретных Собственников, в том числе о переустройстве (перепланировке) помещений, выполняемых ими без разрешительных документов, а также об использовании помещения не по назначению.

3.2.10. Принимать участие и исполнять решения общих собраний Собственников Многоквартирного дома (в пределах компетенции общего собрания) по распоряжению общим имуществом с последующим использованием фактически поступившим по Договорам денежных средств на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, указанные в решении общего собрания Собственников.

3.2.11. Требовать допуска в установленном порядке, в заранее согласованное с Собственником время (но не чаще 1 раза в 3 месяца) в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.12. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности по допуску в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.13. Отказаться от исполнения решения общего собрания Собственников, если такое решение принято с нарушением действующего законодательства РФ, порядка проведения общего собрания, превышения полномочий общего собрания (принятие решений не входящих в компетенцию ЖК РФ), превышения полномочий имущества не входящего в состав общего имущества дома) определенных ЖК РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников (в пределах их компетенций) помещений многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать требования, изложенные в разделе 3.5 настоящего договора.

- 3.3.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, не нарушая тишину в период времени с 22⁰⁰ до 06⁰⁰ часов в рабочие дни и с 23⁰⁰ до 09⁰⁰ часов в выходные (суббота, воскресенье) и праздничные дни.
- 3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения информировать Управляющую организацию о проведении работ и оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.
- 3.3.6. Соблюдать утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 «Правила пользования жилыми помещениями».
- 3.3.7. Нести бремя содержания общего имущества собственников помещений в доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за жилое помещение.
- 3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении (не чаще 1 раза в 3 месяца), контроля и снятия показаний приборов учета (не чаще 1 раза в 6 месяцев), выполнения необходимых ремонтных работ – в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.
- 3.3.9. Использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, поддерживать жилое, нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.
- 3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);
об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
- 3.3.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.3.12. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в многоквартирном доме. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избрать председателя совета многоквартирного дома (ст.161.1 ЖК РФ).
- 3.3.13. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.
- 3.3.14. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
- 3.3.15. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
- 3.3.16. В случае нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать Управляющей компании стоимость ремонта поврежденных объектов общего имущества в Жилом доме.
- 3.3.17. В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последний обязан хранить транспортное средство в гараже или на специально оборудованной стоянке вне территории Жилого дома вследствие ограниченного места для парковки.
- 3.3.18. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).
- 3.4. Собственник имеет право:**
- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, проверять объемы (периодичность) оказания коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, результат выполненных работ как в течении их выполнения, так и после их завершения.
- 3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении; в соответствии с приложением 7 к настоящему Договору и нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.
- 3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных жизни, здоровью или имуществу Собственника, имуществу входящему в состав общего имущества дома, а также морального

вреда (в соответствии с законодательством РФ) вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. №731 и условиями настоящего Договора, включая предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Владеть, пользоваться и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.4.7. Предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение, физическому лицу на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ.

3.4.8. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.9. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, за жилое помещение, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.11. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.12. Требовать от Управляющей организации совершения ввода в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также осуществления расчетов размера платы, за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.4.13. Члены семьи Собственника жилого помещения, наниматели жилых помещений и лица, временно проживающие в жилых помещениях, имеют право пользования помещениями, входящими в состав общего имущества дома наравне с Собственником.

3.5. Собственнику запрещается:

3.5.1. Находиться на крыше жилого дома, сушить белье за пределами балкона или лоджии.

3.5.2. Размещать в холлах мусоропроводов кладовые, загромождать их мебелью, оборудованием и другими предметами, загрязнять строительными материалами и отходами лестничные клетки и другие места общего пользования, выбрасывать мусор, чистить половики и т.п. из окон, с балконов и лоджий.

3.5.3. Сбрасывать пепел, образующийся при курении, из окон, с балконов и лоджий.

3.5.4. Хранить в помещениях общего пользования взрывчатые, токсичные и иные опасные вещества и предметы, а также вещества и предметы, загрязняющие воздух.

3.5.5. Выполнять в помещениях ремонтные работы, нарушающие тишину и покой Собственников (с 20⁰⁰ час. до 08⁰⁰ час.). Пользование звуковоспроизводящими устройствами, а также устройствами звукоусиления допускается лишь при условии уменьшения звука до степени, не нарушающей покоя других Собственников (с 23⁰⁰ час. до 07⁰⁰ час.).

3.5.6. Сбрасывать и сливать отходы производства и мусора в систему канализации, производить слив теплоносителя из системы отопления (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

3.5.7. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче общего имущества собственников в доме, производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке.

3.5.8. Использовать подвалы для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов.

3.5.9. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним помимо общедомовых или индивидуальных приборов учета, производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию.

- 3.5.10. Снимать предусмотренные проектом двери тамбуров, лестничных клеток и другие двери. Самостоятельно менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без согласования с Управляющей организацией.
- 3.5.11. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов в упакованном виде.
- 3.5.12. Заделывать вентиляционные отверстия, устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах, если вышеуказанные устройства нарушают целостность кровли, фасада или внешний облик здания, за исключением оформления в надлежащем порядке.
- 3.5.13. Запрещается парковка транспортных средств, мойка транспортных средств, их ремонт и сброс горючесмазочных материалов на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках и иных местах, не предназначенных для этой цели.
- 3.5.14. Размещать или складировать (в т. ч. временно) бытовых отходов и строительного мусора вне специально установленных для этих целей контейнеров на площадке для ТБО.
- 3.5.15. Повреждать зеленые насаждения, привязывать к деревьям веревки, провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и наносить другие механические повреждения.
- 3.5.16. Окрашивать балконы и лоджии с наружной стороны в цвет, отличающейся от установленного для данного здания.
- 3.5.17. Самовольно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в помещениях свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения, устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети.
- 3.5.18. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать их и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний и их повреждение.
- 3.5.19. Использовать помещение не по назначению, осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в доме.
- 3.5.20. Запреты, действующие на Собственников помещений, распространяются также и на совместно проживающих с ним членов семьи, нанимателей жилых помещений и лиц, временно проживающих в жилых помещениях.

4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется:

- размером платы за жилое помещение, включающую в себя стоимость услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги, рассчитываемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «16» июня 2015года) с учетом предложений управляющей организации сроком на один год в размере 20,88 руб. за один кв.м общей площади помещения:

- за работы по содержанию общего имущества в размере 14,51 руб. за один кв.м. общей площади помещения;
- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 4,66 руб. за один кв.м. общей площади помещения;
- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в размере 1,71 руб. за один кв.м. общей площади помещения;

В случае непринятия собственниками решения об установлении размера платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту размер платы может быть установлен Управляющей организацией с учетом уровня инфляции, объявленного на текущий финансовый год.

Уровень рентабельности для Управляющей организации устанавливается до 6% от платежей Собственников за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.4. С «19» июня 2015г. не чаще одного раза в год размер платы может быть изменен в зависимости от издер-

- жек, связанных с оказанием услуг, в рамках предельного индекса, устанавливаемого уполномоченным органом в отношении коммунальных услуг.
- 4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение (отопление и горячая вода).
- 4.6. Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги и за жилое помещение приведен в приложении 9 к настоящему договору.
- 4.7. Порядок расчета объема коммунальной услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение (отопление и горячая вода) рассчитывается в соответствии с приложением 5 к настоящему договору.
- 4.8. Плата за техническое обслуживание лифтов входит в состав платы за жилое помещение.
- 4.9. Плата за услуги по утилизации ТБО производится на основании выставленных счетов специализированной организации и входит в состав платы за жилое помещение.
- 4.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).
- 4.11. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).
- 4.12. Платежные документы (счет-квитанции) на оплату услуг и работ по настоящему договору выставляются Управляющей организацией не позднее 1 (первого) числа месяца, следующим за оплачиваемым месяцем.
- 4.13. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.
- 4.14. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов местного самоуправления или государственного органа.
- 4.16. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности. Порядок расчета размера платы за капитальный ремонт приведен в приложении 9 к настоящему договору.
- 4.17. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, приведенном в приложении 7 к настоящему договору.
- 4.18. Изменение размера платы за нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, приведенном в приложении 7 к настоящему договору в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги. При этом потребитель вправе требовать с исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации «О защите прав потребителей».
- 4.19. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.20. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.
- 4.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.
- 4.25. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного размера пеней не допускается.
- 4.26. Собственники вправе по своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в также в безналичной форме с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

4.27. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до собственников не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

4.28. Управляющая организация вправе предоставить собственнику помещения возможность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в рассрочку. Порядок и условия предоставления отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются Управляющей организацией и собственником.

4.29. Оплата работ по ремонту детской и спортивной площадок осуществляется из средств предназначенных для текущего ремонта общедомового имущества и распределяются равномерно между собственниками многоквартирных жилых домов расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 61:48:0040209:48 (МКД по ул. Карла Маркса д. 30), 61:48:0040209:40 (МКД по ул. Карла Маркса д. 28), 61:48:0040209:19 (МКД по ул. Академика Королева д. 3) при наличии решений собственников помещений вышеуказанных многоквартирных домов.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору стороны несут материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Стороны не несут ответственность по обязательствам указанным в настоящем Договоре, если:

- в период действия настоящего Договора вступили в силу изменения в действующем законодательстве, делающие неправомерными исполнение конкретных обязательств по настоящему Договору;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, в результате событий чрезвычайного характера (стихийные природные явления, обстоятельства общественной жизни, запретительные меры государственных органов). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны поставщиков Управляющей организации или действия (бездействия) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за:

- нарушение качества предоставления коммунальных услуг;
- за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
- убытки, причиненные в результате нарушения прав Собственников, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие их права по сравнению с действующим законодательством;
- моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный вследствие нарушения им прав Собственников, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

5.4. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника, вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах подлежит возмещению Управляющей организацией в полном объеме при наличии вины Управляющей организации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным Гражданского кодекса РФ.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника помещения. Собственники помещений не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников помещений.

5.6. Вред, причиненный Собственником жизни, здоровью и имуществу третьих лиц вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению Собственником согласно Гражданскому кодексу РФ.

5.7. Собственник несет ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги, за жилое помещение;
- самовольное переустройство и (или) перепланировку жилого помещения;
- неисполнение обязательств по надлежащему содержанию общего имущества;
- действия лиц временно проживающих или находящихся в жилом помещении.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если такое нарушение произошло по вине Собственников.

5.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

ми установленную продолжительность, Собственник вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в приложении №7 к настоящему договору.

5.10. Каждый собственник несет персональную ответственность за своевременность и полноту внесения платы по настоящему договору. Собственники не несут консолидированную финансовую ответственность за ненадлежащее исполнение одним из них обязанностей по своевременному внесению платы за услуги и работы оказанные Управляющей организацией.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления

6.1. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств.

6.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;
- ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;
- получения в течение 3 рабочих дней (со дня получения заявления, с целью проверки расчета количества, качества и периодичности) письменной информации о месячных объемах потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета, о суммарном объеме соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях, об объемах коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления, об объемах коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды, за запрашиваемые потребителем расчетные периоды;
- получения в течение 1 рабочего дня (со дня обращения) возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета, в том числе за период не менее 3 лет;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу, неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), 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 (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногла-

сия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.8. Информация на основании запроса в электронном виде предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса.

6.9. Информации по письменному запросу осуществляется в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации.

6.10. Государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор).

6.11. Муниципальный жилищный контроль осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления.

6.12. Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно должны быть предоставлены доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы (стихийные природные явления, обстоятельства общественной жизни, запретительные меры государственных органов), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.7. Управляющая организация по акту приема-передачи, за тридцать дней до прекращения или расторжения Договора обязана передать учетную, расчетную, техническую документацию, иные связанные с управлением домом документы, материальные ценности лицу, назначенному решением общего собрания (вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, специализированному потребительскому кооперативу), либо, в случае непосредственного управления таким домом, одному из данных собственников, а если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме или нотариусу на хранение.

7.8. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

7.9. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1. Договор заключен на 1 год и вступает в силу с «19» июня 2015 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону от 27 июля 2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 8(8639)29-05-12.

Доказательства невыполнения управляющей компанией условий договора управления

Голословные утверждения о том, что управляющая компания не выполняет надлежащим образом условия договора управления не могут являться доказательствами для целей одностороннего отказа от договора. Такими доказательствами могут служить объективные сведения о нарушении условий договора управления, к коим можно отнести: результаты проверки деятельности управляющей компании по заявлениям и жалобам граждан (прокурорское представление, предписание Жилищной инспекции, заключение органа местного самоуправления и т.д.), в которых отражены факты имеющихся нарушений (невыполнение норм Постановления Госстроя № 170, Постановления Правительства РФ № 491 и т.д.), факты привлечения к административной ответственности управляющей компании в лице ее должностных лиц за ненадлежащее исполнение условий договора управления. Сами по себе факты обращения граждан, пусть и неоднократные, коллективные не свидетельствуют, по нашему мнению о невыполнении управляющей компанией условий договора управления, поскольку не подтверждены объективной оценкой обоснованности претензий со стороны уполномоченных на то органов власти.

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанные им реквизиты.

8.7. Собственники жилых и нежилых помещений и Управляющая организация обязаны завершить все финансовые расчеты между собой в течении 30 (тридцати) дней с момента завершения или расторжения настоящего Договора.

8.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания собственников помещений вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В целях планирования и организации проведения капитального ремонта утверждается региональная программа капитального ремонта.

Очередность проведения капитального ремонта определяется в региональной программе капитального ремонта.

8.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

Приложение №1 «Состав общего имущества»;

Приложение №2 «Общие сведения о многоквартирном доме»;

Приложение №3 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества»;

Приложение №4 «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом»;

Приложение №5 «Порядок определения объема потребленного коммунального ресурса»;

Приложение №6 «Продолжительность предоставления коммунальной услуги, допустимая продолжительность перерывов, включая предельные сроки устранения и иных нарушений»;

Приложение №7 «Условия и порядок изменения размера платы за услугу ненадлежащего качества»;

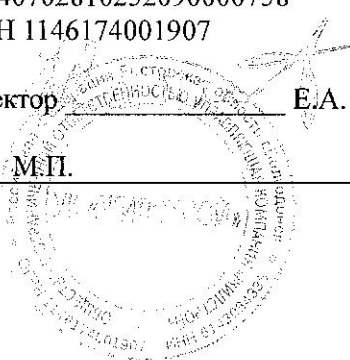
Приложение №8 «Требования к качеству коммунальных услуг»;

Приложение №9 «Порядок расчета платы за коммунальные услуги, за содержание и ремонт жилого помещения»;

Приложение №10 «Адреса и номера телефонов диспетчерских, аварийных и аварийно-диспетчерских служб».

9. Реквизиты и подписи сторон

<p>Управляющая организация ООО УК «Жилстрой» 347369, Россия, Ростовская область, г. Волгодонск, пр. Курчатова, 47 ИНН/КПП 6143084338/614301001 Юго-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» р/сч 40702810252090000758 ОГРН 1146174001907</p> <p>Директор _____ Е.А. Калитвянская</p> <p>М.П. _____</p>	<p>Собственник Ф.И.О. <u>Битков</u> <u>Игорь</u> <u>Владимирович</u> паспорт <u>60-12 257643 920016</u> <u>Россия и Ростовская обл</u> <u>г. Волгодонск</u> <u>ул. Курчатова</u></p> <p><u>Битков И.В.</u> (Ф.И.О) _____ (подпись)</p>
---	--



Приложение №1 к договору
управления МКД №30 по ул.К.Маркса
от «19» июня 2015 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Кол-во	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	4 б/с	Конструкция из ж/бетонных блоков, ленточные, сваи
2	Наружные и внутренние капитальные стены	□	Конструкция из кирпича
3	Перегородки	□	Конструкция из кирпича, гипсоплит
4	Перекрытия чердачные	□	Железобетонные панели
5	Перекрытия междуэтажные	□	Железобетонные панели
6	Перекрытия подвальные	□	Железобетонные панели
7	Крыша	□	Рулонная по бетонному основанию
8	Машинное помещение лифта	4 шт.	
8.1	Наружные стены	□	Конструкция из кирпича
8.2	Перекрытие	□	Железобетонные панели
8.3	Наружная отделка	1 шт.	Профнастил
		3 шт.	Расшивка швов
8.4	Крыша	3 шт.	Профнастил
		1 шт.	Рулонная по железобетонным панелям
8.5	Отделка внутренняя	3 шт.	Окраска стен, побелка потолков
		1 шт.	Окраска стен, побелка потолков
8.6	Двери	4 шт.	Металлические с замком
8.7	Окна	3 шт.	Металлопластиковые
		1 шт.	Деревянные окрашенные, одинарные
8.8	Освещение	8 шт.	Светильник корпусной
8.9	Шахта лифта	4 шт.	Конструкция из кирпича
8.10	Освещение шахты лифта	20 шт.	Светильник корпусной
9	Лестницы	4 шт.	
9.1	Лестничные марши	76 шт.	Железобетонные
9.2	Ограждения лестничных маршей	76 шт.	Окрашенные металлические с деревянными поручнями
9.3	Полы на лестничных клетках	640 кв.м	Метлахская плитка
10	Окна лестничных клеток	9 шт.	Металлопластиковые
		27 шт.	Деревянные, одинарные
11	Окна помещений мусоропровода	27 шт.	Деревянные, одинарные
12	Двери тамбура лестничной клетки	4 шт.	Металлические створные с утеплением
12.1	Доводчик двери тамбура	4 шт.	
12.2	Запорное устройство	4 шт.	Электромагнитный замок
12.3	Домофон	4 шт.	С кодонаборным устройством
13	Двери в подвал	4 шт.	Металлические
14	Проемы выхода на крышу	4 шт.	Металлические двери
15	Ограждение лестничного пролета выхода на крышу	4 шт.	Металлическая решетка с дверью
16	Отделка внутренняя лестничных клеток, помещений мусоропроводов, мусорокамер	□	Окраска деревянных окон, окраска стен, побелка потолков
17	Отделка наружная фундамента	□	Плитка
18	Отделка наружных стен	□	Расшивка швов
19	Приямки	6 шт.	Конструкция из кирпича, отделка профнастилом, окрашенные откидные металлические люки

20	Отмостки	196 кв.м	Асфальтовое покрытие
21	Крыльцо	4 шт.	
21.1	Наружные стены	□	Конструкция из кирпича
21.2	Перекрытие крыльца	□	Железобетонные панели
21.3	Наружная отделка крыльца	□	Метлахская плитка
21.4	Крыша крыльца	□	Деревянная конструкция, отделка профнастилом
21.5	Освещение крыльца наружное	4 шт.	Светильник корпусной
21.6	Ступени крыльца	□	Бетонные
21.7	Перила крыльца	3 шт.	Окрашенные металлические
22	Мусоропровод	4 шт.	
22.1	Ствол мусоропровода	□	Окрашенная асбестоцементная труба
22.2	Загрузочный клапан	16 шт.	Окрашенные металлические, откидные
22.3	Двери мусорокамер	4 шт.	Окрашенные металлические с замком
23	Лифт	4 шт.	Пассажирские грузоподъемность 320 кг, скорость 0,71м/с
23.1	Дверь шахты лифта	36 шт.	Распашные
23.2	Вводное устройство	4 шт.	электротехническое устройство подачи и снятия напряжения (напряжение 380 В).
23.3	Шкаф управления	4 шт.	низковольтное устройство для размещения электроаппаратуры
23.4	Механизмы и устройства перемещения	□	Лебедка, противовес, приборы освещения, направляющие, канаты
24	Электрощитовая	1 шт.	
24.1	Отделка внутренняя	□	Окраска стен, побелка потолков
24.2	Освещение	1 шт.	Светильник корпусной
25	Тепловой узел	4 шт.	
25.1	Грязевик	8 шт.	Металлическая труба
25.2	Запорная арматура системы отопления	16 шт	Задвижки чугун
25.3	Запорная арматура системы горячего водоснабжения	8 шт	
25.4	Элеватор	4 шт.	Металлическая труба
25.5	Фланцы запорной арматуры	72 шт.	Металлические
25.6	Трубопроводы обвязки	□	Металлические
26	Отопление	□	Центральное, от городской сети
26.1	Трубопроводы отопления	□	Металлические
26.2	Запорная арматура	□	Задвижки чугун
26.3	Теплоизоляции трубопроводов	□	Теплоизоляционный слой, рулонный гидроизоляционный материал
27	Горячее водоснабжение		Центральное, от городской сети
27.1	Трубопроводы горячей воды	□	Металлические
27.1	Запорная арматура	□	Кран шаровой
27.2	Теплоизоляции трубопроводов горячей воды	□	Теплоизоляционный слой, рулонный гидроизоляционный материал
28	Узел учета тепловой энергии и горячей воды	1 шт.	
28.1	Преобразователь расхода	2 шт.	Электромагнитный расходомер
28.2	Термопреобразователь сопротивления	2 шт.	КТПС
28.3	Преобразователь давления	2 шт.	
28.4	Манометр показывающий	4 шт.	Предел измерения (0 – 1,6) МПа
28.5	Термометр биметаллический	2 шт.	Предел измерения (0 – 120) °С
28.6	Затвор дисковый поворотный	4 шт.	Стальной Ду 100
28.7	Кран шаровой	6 шт.	муфтовый Латунный Ду15
28.8	Кран шаровой	2 шт.	муфтовый Латунный Ду20
28.9	Шкаф устройства передачи данных	1 шт.	

29	Водопровод	1 ввод	Центральная система
29.1	Трубопроводы холодной воды	□	Металлические
29.2	Запорная арматура	□	Кран шаровой
30	Узел учета холодной воды	1 шт.	
30.1	Расходомер	1 шт.	
30.2	Запорная арматура	2 шт.	
30.3	Запорная арматура байпаса	1 шт.	
31	Электроснабжение		
31.1	Электрошкафы электрощитовой	□	Металлические конструкции с электротехническими устройствами
31.2	Прибор учета потребления электроэнергии	1 шт.	
31.3	Щитки этажные, распределительные	32 шт.	Конструкция из кирпича, створные металлические двери
31.4	Электрическая проводка	□	Скрытая (напряжение 220 В).
31.5	Кабель электрический	□	Подача напряжения (напряжение 380 В).
31.6	Освещение лестничных клеток	55 шт.	Светильник корпусной
31.7	Освещение тамбуров	4 шт.	Светильник корпусной
31.8	Освещение подвалов	20 шт.	Светильник корпусной
31.9	Устройство для автоматического включения света	55 шт.	Датчики движения
31.10	Выключатели света лестничных клеток	72 шт.	Клавишные выключатели
32	Земельный участок		Кадастровый номер 61:48:040209:0001 участок А
32.1	Элементы озеленения	□	Деревья, кустарники и др.
32.2	Лавочки	5 шт.	Металлические, с деревянными элементами
32.3	Урны уличные для мусора	4 шт.	Металлические
32.4	Ограждения газонов	□	Окрашенные металлические
33	Телевидение		
33.1	Коллективная антенна	4 шт.	
33.2	Телевизионный кабель	□	
34	Радио	□	Скрытая проводка
35	Вентиляция кухонь, ванн и туалетов	□	Приточно-вытяжная по естественным каналам, конструкция из кирпича
36	Канализация		Центральная система
36.1	Промливневая канализация	□	Металлические чугунные трубы, с соединительными элементами
36.2	Бытовая канализация	□	Металлические чугунные трубы, с соединительными элементами
37	Колясочная	3 шт.	
37.1	Отделка внутренняя	□	Окраска стен, побелка потолков
37.2	Окна	2 шт.	Деревянные, двойные
37.3	Двери	2 шт.	Деревянные с замком
		1 шт.	Металлические с замком
37.4	Освещение	3 шт.	Светильник корпусной
38	Почтовые ящики	132 шт.	Металлические

«Управляющая организация»

Директор ООО УК «Жилстрой»

Е.А. Калитвянская

(подпись)

«Собственник»

(подпись)

Приложение №2 к договору
управления МКД №30 по ул.К.Маркса
от «19» июня 2015 г.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	Общие сведения	Параметр
1	Серия, тип постройки	87
2	Год постройки и/или реконструкции дома	1986
3	Степень фактического износа, (%)	28
4	Год последнего капитального ремонта	Не проводился
5	Количество этажей, (шт.)	9
6	Количество лестниц, (шт.)	4
7	Наличие подвала	да
8	Строительный объем здания, (м ³)	50397
9	Общее количество жилых помещений (квартир), (шт.)	132
10	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, (шт.)	4
11	Общая площадь помещений в здании, (м ²)	8743,2
11.1	Общая площадь жилых помещений	7097,4
11.2	Общая площадь балконов	708,8
11.4	Площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества, включая:	
11.4.1	Мусорокамеры	21,8
11.4.2	Электрощитовая	7,9
11.4.3	Коридоры (холлы первого этажа)	40,9
11.4.4	Кладовые	0,8
11.4.5	Тамбур крыльца	11,6
11.4.6	Лестничные клетки	854
11.4.7	Колясочные	
11.4.8	Лифтовые помещения	
11.4.9	Шахты лифта	
11.4.10	Подвалы	959,7
11.4.11	Технические этажи	959,7
11.5	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, кв.м.	1984,6
	Почта	100,2
	Артемида	194,9
	Электротовары (хозтовары)	608,5
	Белая лилия	123,4
	Шеповалов	45,1
	Юность	838
	Смелянский	74,5
12	Уборочная площадь лестничных клеток, (м ²)	939,4
13	Уборочная площадь общих коридоров, тамбуров, (м ²)	52,5
14	Уборочная площадь других помещений общего пользования (мусорокамеры, электрощитовые, подвалы, технические этажи), (м ²)	1949,1
15	Площадь земельного участка входящего в состав общего имущества, (м ²)	4605
16	Кадастровый номер земельного участка	61:48:040209:00 1

«Управляющая организация»
Директор ООО УК «Жилстрой»
Е.А. Калитвянская
(подпись)

«Собственник»

(подпись)