

Договор управления многоквартирным домом № 2-110/16

г. Искитин

01 марта 2016г.

Владельцы Лариса Алексеевна, действующая на себя и собственница помещений многоквартирного дома по территории от собственности помещений в многоквартирном жилом доме, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Искитин, мкр. Центральный, д. 10, кв. 31, именуемая в дальнейшем «Собственница», с одной стороны, и ООО «ЖУУ Центральное», в лице директора Крутиченко Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в дальнейшем именуемая «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Собственница поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство совершить за плату все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сбор и начисление коммунальных платежей, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Искитин, мкр. Центральный, д. 10, в принадлежащей ей территории, по предоставлению коммунальных услуг собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также осуществлять всю деятельность, необходимую для достижения целей управления многоквартирным домом.

1.2. Под собственником в данном договоре понимается юридическое и физическое лицо, имеющее на праве собственности жилье и нежилое помещения в многоквартирном доме, физическое и юридическое лицо, заключившее с управляющей организацией договор долевого участия.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, включает принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, указанные в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Главной исполнительской ответственности Собственника и Управляющей организации (границы между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственника) является: на системах герметичного и водоснабжения – отсечка арматура (первый от стояка вплоть до помещений Собственника), в случае его отсутствия – место врезки трубопровода в стояк; на системе централизованного отопления – отсечка арматура, в три от отсутствия ввода водопровода в отсекательный прибор; на системе канализации – плотность респиратора, на электроснабжении – бытовые приборы, наружные повороты внешних запорной и шаровые повороты вводы дверей в помещениях Собственника. Отсечкающий вентиль на инженерных коммуникациях, баллоны и баллонные котлы находятся в границе ответственности Собственника.

1.5. Техническая характеристика многоквартирного дома представляется в технической документации, которая находится на ответственном хранении в МУП «Управление ЖУУ» по адресу: НСО, г. Искитин, мкр. Подгорный, д. 11.

1.6. Управляющая организация – организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Присутствие в выполнении своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору, не позднее, чем через тридцать дней со дня подписания настоящего договора, если иное не установлено общим собранием собственников помещений при условии предоставления в распоряжение Управляющей организации всей необходимой документации и перевода денежных средств, необходимых для осуществления управления и обслуживания многоквартирного дома.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, поддержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объемах оговоренных собственниками помещений многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечивать Собственника жилищными и коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.4. Предоставлять интересам Собственников по предмету договора, в том числе по заключению договоров предпринимательского характера и услуг, во всех организационных, организационных и учредительных документах многоквартирного дома и уведомлений, при этом права и обязанности по договорам возмездно у Собственника.

2.1.5. Независимо от применения мер по управлению вперед.

2.1.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и прилегающей территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.7. Содействовать, в рамках средств определенных собственниками, подготавливать многоквартирный дом, обеспечивая его надлежащим образом, осуществляя в нем, в частности, в том числе, в том числе в жилищной сфере.

2.1.8. Обязательство своевременно информировать Собственника о сроках проведения планового обслуживания и сроков устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.9. Осуществлять права и рассмотрение обращения и жалоб граждан по вопросам исполнения обязанностей по

24.05.2016 10:29

нашему договору Управляющей организации.

2.1.10. Своевременное осуществлять выбор подрядчика в сроки, указанные в пункте 2.1.9 настоящего договора. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию, ремонту и прочим работам и услугам по договору собственники. Управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственным работникам или бездельными работниками третьих лиц, в том же объеме за вред, причиненный в будущем в результате некачественно произведенных работ.

2.1.11. В порядке финансирования, осуществляемого Собственниками от собственного капитала, выполнять работы по текущему ремонту помещений и подвальных помещений на отапливаемых объектах по текущему ремонту.

2.1.12. На основании решения Собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не указанные в настоящем договоре, но непосредственно связанные с управлением многоквартирными домами.

2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить аварии, а также выложить заявки собственников, в сроки, установленные настоящим договором и законодательством РФ.

2.1.14. Информировать собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома за 10 (десять) дней до начала проведения тарифа.

2.1.15. Направлять собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.16. Предоставлять собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию собственника. Отчет размещается в общедоступных местах многоквартирного дома или вручается уполномоченному представителю Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта инвентаризации общего имущества многоквартирного дома или помещения собственника.

2.2. Соблюдение жилищных обязанностей

2.2.1. Использовать жилье помещений, находящийся в их пользовании, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жильем помещений, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предельных устройств, запрещенных норматив, провалов, ластических клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы.

2.2.4. Сохранять собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и оплачивать коммунальные услуги.

2.2.5. Сохранять в надлежащем санитарном состоянии жилье и подсобные помещения, балконы и лоджии, осуществлять сбор мусора с самолично возведенных конструкций над балконами, соблюдать чистоту в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать образования в санитарный узел мусора и отходов, мусорных канализацию. Не производить слив воды из систем и приборов отопления.

2.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструктивному повреждению дома, значительно ухудшению санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

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

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

2.2.9. Извещать Управляющую организацию и течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселяющихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 15 дней. При выезде из Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника в другое зарегистрированное в установленном порядке, и внесении за них платы по договору, собственник обязан внести плату по количеству проживающих.

2.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за услуги проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.2.11. Допускать в любое помещение дома в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленных Жилищным кодексом РФ.

2.2.13. Не производить складирование строительных отходов и мусора в местах общего пользования, на конструктивных элементах и строениях для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных и строительных отходов дополнительно, либо осуществлять вывоз самостоятельно.

2.2.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о выделении неоплаченных на инженерных сетях и коммунальных элементах дома и придомовой территории, а также других обстоятельствах, препятствующих оказанию услуг по настоящему договору.

24.05.2016 10:29

3.2.15. Своевременное предоставление Управляющей организацией копии документов, подтверждающих право пользования помещением в многоквартирном доме, согласно в форме собственности помещения, сведения о проживающих в нем лицах.

3.2.16. На период отсутствия имущества проверить, оплаченные владельцы помещений на счетах горючих и электрических сетей, а также наличие установленных на территории многоквартирного дома Управляющей организацией приборов учета и наличие соответствующей информации о состоянии приборов учета.

3.2.17. Своевременно предоставлять прибор учета по показаниям на 23-25 число каждого месяца и предоставлять их в расчетно - авансовый отчет в тот же срок, в противном случае оплата будет рассчитываться в соответствии с условиями оказания коммунальных услуг.

3.2.18. Осуществлять всех обязанности проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее собственнику помещений граждан с условиями настоящего договора.

3.2.19. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации решение между владельцами помещений и прибором учета, а также вернуть Управляющей организации решение в части, пропорциональной доле собственности в праве общей собственности на общее имущество, в течение 10 дней с даты расторжения настоящего договора, в случае выполнения такого решения.

3.2.20. Оформить документы на право собственности в течение трех месяцев с момента подписания договора в Управляющей федеральной регистрационной службе.

3.2.21. Ежегодно, в срок до 10 числа месяца следующего за отчетным кварталом в Управляющую организацию для подписания акта приема оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае некая увеличенного срока для приема работ, услуг или исполнения акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня окончания срока выка, выполненный акт подписывается управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, выполненные таким путем в указанных случаях, считаются принятыми собственником.

3. Права сторон

3.1. Собственник жилого помещения имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществом собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических обстоятельств нарушения.

3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом. Контроль осуществляется полномочными представителями Собственников, выбранными и утвержденными на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и исполном директором от таких собственников. Контроль осуществляется путем участия в планировании текущего ремонта многоквартирного дома, участия в приеме выполненных работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Собственник жилого помещения не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определенные в технических характеристиках установленных инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая электрические приборы общей массы, не входящий в технический паспорт и сертификацию соответствия и не отвечающий требованиям безопасности и санитарно - гигиеническим нормам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.2. Проводить сама телесюжетная из системы етоления без разрешения управляющей организации.

3.2.3. Самостоятельно присоединяться к внутренним инженерным системам или присоединяться к внутренним инженерным системам в обход прибора учета, вносить изменения во внутренние системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.2.4. Самостоятельно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать прибор учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных систем сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.6. Проводить малые работы и любые виды услуг с использованием персонала Управляющей организации, в том же поданных организацией, за исключением случаев приема платежей.

3.2.7. Самостоятельно и без согласования с Управляющей организацией производить отключение многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором самостоятельно, либо путем передачи своих полномочий третьим лицам по отдельному договору.

3.3.3. Требовать доступа в помещения, в течение согласованное с Собственником время, работников Управляющей организации, канализации, представляющей организацию, имеющих право на проведение работ на объектах инженерно - коммунального назначения, представляющей органы государственного надзора и контроля для осмотра инженерно - коммунального элемента здания, прибор учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также доступа к их эксплуатационной документации, а для локализации аварий - в любое время. В случае неисполнения собственником условий настоящего пункта требовать полного возмещения убытков понесенных как Управляющей организацией так и третьим лицам.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для

24.05.2016 10:29

выполнения обязательств по исполнительному договору в соответствии с фактическим состоянием общего имущества, обязан исполнителем представлять Собственникам и их представителям возможность, применять поданные предложения и осуществлять иные полномочия или осуществлять иные работы по исполнению договора.

3.3.3. Предоставлять представителям коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственникам и их представителям или уполномоченным лицам доступ к общему имуществу или к частям, по которым осуществляется водо-, тепло-, газоснабжение, а также электроснабжение.

В) получать бюджет и финансовые средства, а также возможность их локализации в учреждении.

3.3.6. Предоставлять или организовать предоставление коммунальных услуг (по устранению нарушений) через 30 дней после выявления нарушения (претензия) Собственникам в случаях:

а) несвоевременной или неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг за три и более расчетных периода;

б) самовольного присоединения к централизованной инженерной системе или присоединения к централизованной инженерной системе в общедомовом счете;

в) получения несоответствующего предостережения уполномоченных государственных или муниципальных органов, исполняющих Собственником бытовые машины (прибор), оборудование, имущество, принадлежащий исполнителю работ по устранению коммунальных услуг, указанные в технологическом паспорте;

3.3.7. Организовывать и проводить проверку представителем согласован ее с собственником жилищного хозяйства коммунальной системы в помещении Собственника.

3.3.8. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов и соответствие пломб. В случае несоответствия данных представленных Собственником, проводить проверку размера оплаты представленных услуг на основании фактически показаний приборов учета, в случае других несоответствующих действий Собственника, направленных на искажение показаний прибора учета проводить проверку по установленным нормативам.

3.3.9. В случае нарушения Собственником в 2.2.9. настоящего договора, производить перерасчет в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг» (Постановление Правительства РФ № 354).

3.3.10. В случае несоответствия данных, полученных у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

3.3.11. Выяснить с должником сумму платежей и убытков (штраф), внесенных многоквартирной и (или) иной организацией, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в приложении к договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника, за счет Собственника, без необходимости согласования данных работ.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества при их наличии, при их отсутствии путем доплатительных целевых сборов. Информирование Собственника осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.3.13. С согласия Собственника разрешать соответствующим техническим службам, необходимым для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, входящих в состав общего имущества Собственника, с возмещением расходов за коммунальные услуги потребителям Управляющей организацией при использовании общего имущества.

3.3.14. Производить внесение платежей за коммунальные услуги за коммунальные услуги проживающими гражданами, на основании предоставленных председателем совета дома актов об установлении факта о фактически проживающих гражданах, при отсутствии индивидуальных приборов учета.

3.3.15. Назначать любые юридические, физические лица для выполнения работ по содержанию многоквартирного дома без согласования с собственником помещений многоквартирного дома.

3.3.16. С согласия Собственников предоставлять в пользование объекты общего имущества Собственником помещений в многоквартирном доме и заключать с пользователем договор, предметом которого является пользование объектом общего имущества при этом самостоятельно определять условия указанного договора руководствуясь своей сложившейся на рынке таких услуг и правилами делового оборота. Денежные средства, поступающие на счет Управляющей организации, по указанному договору направляются на обслуживание и ремонт многоквартирного дома.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставлению жилищным услугам) и текущему, капитальному ремонту общего имущества, в том числе по предоставлению жилищным услугам, содержанию (в том числе по предоставлению жилищным услугам) и текущему, капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае изменения стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставлению жилищным услугам) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, производится к расчетам по договору новая стоимость.

4.1.2. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставлению жилищным услугам) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, производится к расчетам по договору на основании фактически предоставленных услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставлению жилищным услугам) и текущему ремонту общего имущества.

4.1.3. Плата за коммунальные услуги и капитальный ремонт производится по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае изменения

24.05.2016 10:30

составляет коммунальные услуги, в соответствии с решением уполномоченного органа, применяются в расчете по договору иными способами.

4.1.4. Управляющая организация информирует Собственников об изменении цены настоящего договора не позднее, чем за 10 дней до вступления в силу изменений путем размещения информации об этом в общедоступном месте многоквартирного дома.

4.1.5. Управляющая организация оставляет за собой право заключать договоры с третьими лицами на выполнение и/или доставку.

4.1.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на основе показаний соответствующих жидких и твердых помещений в общем показании Собственника.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

- при наличии установленных и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета;

- при отсутствии установленных и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.2. Размер платы за оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и ОМС, а также на основании решения общего собрания собственников, а также в случае оплаты Собственниками производных Управляющей организацией либо третьими лицами по поручению Управляющей организации заборных работ и работ производных по предписаниям государственных органов.

4.3.3. При отсутствии решения общего собрания собственников дома, оплата расходов связанных с обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома производится по тарифам, установленным ОМС для обслуживания государственного и муниципального жилого фонда.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги

4.4.1. Оплата жилья и коммунальных услуг производится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем внесения денежных средств в кассу МУП «ГРЦ» либо иной другой организации с которой Управляющей организацией имеется договор на прием платежей, в также перечислением денежных средств на расчетный счет такой организации. Собственники имеют право самостоятельно производить оплату коммунальных услуг непосредственно на счета ресурсоснабжающих организаций с одновременным заключением договора с ресурсоснабжающей организацией.

4.4.2. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию и текущему ремонту дома, а также за предоставляемую коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

4.4.3. Собственник не вправе требовать компенсации 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, а также неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса без составления соответствующего акта.

4.4.4. В случае наличия задолженности по которой имеется исполнительный лист, при поступлении денежных средств на лицевой счет плательщика данная задолженность гасится денежными средствами, оставшимися после оплаты текущих платежей.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в объемах определенных собственниками помещений в многоквартирном доме и освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора невозможно вследствие действия иных Собственника, в том числе, несовершенного исполнения по своим обязательствам, в также вследствие действия непреодолимой силы и непреодолимых (ненадлежащего исполнения) обязательств ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение работ не предусмотренных собственниками помещений многоквартирного дома, а также в случае неадекватного формирования собственниками выполнения таких работ.

5.2. Ответственность Собственников жилого помещения:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, причиненный исполнением обязательств по настоящему договору.

5.2.2. Собственник, не обеспечивающий доступ работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло, газо, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие наличия подобных действий через

24.05.2016 10:30

Управляющей организацией в порядке, установленном в настоящем Договоре, членами ее Совета.
3.2.3. Собственники помещений, расположенные в (или) на территории жилого комплекса и имеющие доступ к территории (дворикам), обязаны уведомить лица в размере одной прожиточной единицы жилищного фонда Российской Федерации, действующий на момент уведомления, от их имени, за каждый день проведения работ по сдвиганию сроков исполнения установленных сроков оплаты по день фактического выполнения работ.

8.3. Уплата вознаграждения от ответственности:

- 8.3.1. Управляющая организация не несет ответственность:
 - за обязательства собственников помещений;
 - за предоставление доступа (безопасности) собственникам в лиц, проживающих в помещениях собственников;
 - в случаях использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности полной предупредить или устранить причины, вызвавшие эти аварии (пожары, подтопления, кражи и пр.);
 - за ненадлежащее исполнение и ремонт общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
 - в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций
- в случае если Управляющая организация исполнила решение общего собрания собственников жилья либо исполнения решения представителя собственника.
- за ухудшение технического состояния общего имущества многоквартирного дома, связанного с исполнением Собственником своих обязательств по настоящему договору или причинению ущерба третьим лицам.

3.2.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности по обязательствам Собственника перед Ресурсоснабжающей организацией и обслуживающей организацией в случае наличия у Собственника задолженности перед Управляющей организацией.

3.2.3. Собственники помещений несут полную ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящей договоры, регулируются в настоящем порядке.

6.2. Споры, возникающие при этом, должны представлять ответ в течение 30 дней с момента ее получения.

6.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Контроль осуществляется уполномоченным лицом (указанным в п. 3.1.3.3) путем:

- подписания актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
 - предоставления отчетности Управляющей организацией;
 - участия в проведении осмотра общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
 - акторовыми фактом не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
 - участия в приеме работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества.
- 7.2. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приема работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

8. Форс-мажор.

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия, военные действия всех воюющих, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон исполнения обязательств продолжаться на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой стороны возмещения убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной перед подписью договора и действует в течение 3 лет. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии решения общего собрания собственников жилья многоквартирного дома о прекращении действия договора, либо заявления Управляющей организации о расторжении договора не позднее 30 дней до окончания срока его действия.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
9.2.1. По инициативе Собственника в случае:

24.05.2016 10:30

• принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления в письменной форме решения общего собрания;

• если Управляющая организация не выполняет условий указанного Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений.

9.2.2. По инициативе Управляющей организации:

- отком Собственников на общем собрании в принятии решения об установлении платы за пользование услугами настоящего договора на новый календарный год;
- отком Собственников от принятия решения на общем собрании о проведении текущего или внеочередного собрания;

• отком Собственников от принятия решения на общем собрании собственников по вопросам проведения работ связанных с исполнением предельной удельной нормы расхода энергии;

- при условии если управляющая компания не получает от собственников денежных средств на которое было принято решение при заключении договора и добросовестном исполнении сторонами обязательств по договору. При принятии решения Управляющей организацией о расторжении настоящего договора управляющая в одностороннем порядке, управляющая организация не несет чем за 30 календарных дней уведомляет собственников помещений о расторжении договора путем выписки уведомления о расторжении договора управляющая в общедоступном месте, а так же путем раскрытия уведомлений о расторжении договора управляющая в почтовые ящики собственников помещений.

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

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору не связанные с его расторжением оформляются дополнительным соглашением, не исключаются из содержания договора, составляются в письменной форме и подписываются Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в такой соглашении.

9.5. Настоящий договор составляется в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у собственника, второй – у Управляющей организации.

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник проследит к настоящему договору путем его подписания, либо выдачи доверенности на его подписание.

9.7. Все приложения к настоящему договору, в том числе к дополнительным соглашениям, оформленным в период, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Приложение к договору:

1. Приложение 1 к договору управления многоквартирным домом.
2. Приложение 2 к договору управления многоквартирным домом.
3. Приложение 3 к договору управления многоквартирным домом.
4. Приложение 4 к договору управления многоквартирным домом.
5. Приложение 5 к договору управления многоквартирным домом.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация
ООО «ЖУ Центральный»
61009, г.Иркутск, ул. Комсомольская 15а
ИН 54-5004762, ОГРН 1065472012748
рек 40702810700430010844 Новосибирский
Федеральный банк
ИНН 54/010181099000000000762
КПП КПП 5446006008/ 544601001



Собственник
Петелькина Мария Александровна
Самостоятельная, за себя
и не берет ответственности за
действия и/или бездействия
М.К.Ф. в т.ч. на территории
г.Иркутск

24.05.2016 10:30

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальные помещения, межэтажные перекрытия, межквартирные стены, лестницы и балконы;
- лифты и ограждающие конструкции дома, внешние стены, межквартирные стены и перегородки;
- крыша, включенная в кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перегородки;
- внутренние водопровод, канализационные трубы и канализационные устройства;
- места общего пользования – подвалы, холлы, лестничные площадки, тамбуры, vestibula, коридоры, проходы, межквартирные лестничные площадки, крыльцо;
- системы вентиляции, кондиционирования воздуха и вытяжки, фановая вентиляция;
- тепловые пункты и приборы и приборы различного назначения;
- стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоиспользующие и системы канализации;
- внешняя электропроводка, стояковые шахты, стояковая электропроводка и счетчики электропроводки мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, в том же другом имуществе, которым пользуются несколько собственников помещений.

Александр Денисов

24.05.2016 10:30

Перечень услуг (работ) по управлению

№	Вид услуг
1.	Прекращение и организация приема платежей за жилищно - коммунальные услуги.
2.	Выставление квитанции за жилищно - коммунальные услуги.
3.	Осуществление регулярного учета графика.
4.	Зачисление платежей, выписывание на выполнение работ и оказания услуг, предусмотренных договором управления и осуществление контроля за качеством их оказания и выполнения.
5.	Зачисление платежей с организации коммунального комплекса и осуществление контроля за качеством предоставляемых коммунальных услуг.
6.	Подготовка предложений и необходимость проведения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. работ, не предусмотренных договором управления.
7.	Хранение и ведение технической документации многоквартирного дома.
8.	Информирование собственников и помещений об изменениях тарифов на жилищно - коммунальные услуги.
9.	Предоставление общего имущества многоквартирного дома во временное пользование третьим лицам по решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

Александр Денисович ДА

24.05.2016 10:31

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

Наименование работ (услуг)

№ п/п	Наименование работ (услуг)
1	Техническое обслуживание.
1.1.	Фундаменты (ленточные, свайные): Визуальный осмотр фундамента, ростовки, восстановление осыпающегося слоя цоколя. Проверка состояния продухов в подвале здания.
1.2.	Стены, фасады: Визуальный осмотр стен, частичное восстановление осыпающегося слоя. Восстановление обшивки дверей, окон мелкий ремонт откосов.
1.3.	Перекрытия: Визуальный осмотр, проверка заделки, проверка степени коррозии стальных перекрытий и отдельных элементов деревянных балок, степени разрушения балок, степени разрушения перекрытий и отдельных элементов.
1.4.	Крыши: Визуальный осмотр технического состояния стропильной системы (стропильных ног, стоек, подкосов, коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки). Ремонт приборов на кровельных окнах и жалюзи. Промывание свешей и гребней суриковой замазкой, крепление профлиста. Очистка крыши и чердака от мусора, с последующим вывозом мусора. Мелкий ремонт изоляции. Проверка водостока, укрепление труб, колен и воронок. Укрепление козырьков мостиков. Очистка крыши от наледи и снега. Закрытие на замок выходов на крышу. Оконные и дверные заполнения в подьездах, технических помещениях, помещениях вспомогательных в других общежитиях: Мелкий ремонт дверных и оконных переплетов. Ремонт приборов (ручки, шпингалеты и т.п.). Утепление оконных и дверных проемов. Замена разбитых стекол.
1.5.	Подъезды, лестничные марши, балконы, крыльца, холты-коридоры: Визуальный осмотр технического состояния лестничных маршей, балконов, крылец в подъездах, холты-коридорах над балконами (подъездами) верхних этажей.
1.6.	Полы в подъездах, технических помещениях, в других общежитиях вспомогательных помещениях: Периодическая проверка технического состояния полов.
1.7.	Внутренняя система центрального отопления: Реверсия запорно-регулирующей арматуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке. Укрепление трубопроводов и приборов. Промывка и опрессовка системы и отдельных приборов. Восстановление разрушенной изоляции. Уплотнение мест соединений на трубопроводах общего назначения, за исключением прибора отопления в квартире.
1.8.	Внутренняя система холодного водоснабжения, канализация: Реверсия запорно-регулирующей арматуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке. Гидравлические испытания трубопроводов. Мелкий ремонт разрушенной изоляции. Проверка внутренних канализационных трубопроводов, в том числе выпуска. Устранение неполадок в местах соединения трубопроводов общего назначения. Проверка канализационной вытяжки.
1.9.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов): Реверсия электрической арматуры в этажных щитах, ВРУ (за исключением автоматических выключателей, электросчетчиков). Замена осветительных приборов (лампы).
2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание: круглосуточно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергообеспечения, газоснабжения.
3.	Контрактные работы по содержанию помещений общего пользования (лестничные площадки, марши).
3.1.	Козырек подметание полов лестничных площадок и маршей. (при выполнении работы в зимнее время)
3.2.	Мытье полов лестничных площадок и маршей. (при выполнении работы в теплый период)
3.3.	Влажная протирка стен, дверей, перил, плинтусов, подоконников, шкафов для эстетиков. (

24.05.2016 10:31

Наименование работ (услуг)	
3.4	при выполнении работ в тариф) Возможна протирка подоконников и отопительных приборов. (при включении работы в тариф)
3.5	Обметание пыли с потолка. (при включении работы в тариф)
3.6	Мытье окон. (при включении работы в тариф)
3.7	Уборка площадки перед входом в подъезд.
4	Уборка земельного участка входящего в состав общего имущества дома (подъездная территория).
4.1	Летняя уборка.
4.1.1	1 подметание территории.
4.1.2	2 частичная уборка территории.
4.1.3	3 уборка газонов.
4.1.4	4 подметание ступеней перед входом в подъезд.
4.1.5	5 уборка контейнерной площадки.
4.1.6	6 протирка указателей.
4.2	Зимняя уборка.
4.2.1	1 сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов.
4.2.2	2 очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодезь, относящихся к ведению УК
4.2.3	3 уборка контейнерной площадки.
4.2.4	4 сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд.
5	Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях по необходимости.
6	Вызов и утилизация КТО.
7	Обслуживание общедомовых приборов учета.
8	Работа уполномоченного представителя.
9	Вызов и утилизация ТБО.
10	Внутренняя система вентиляции.
11	1 Проверка наличия тяги в дымоотвентиляционных каналах. Прочистка вентиляционных каналов, устранение завалов.

Вышеуказанный перечень работ выполняется Управляющей организацией – по мере необходимости, обеспечивающим благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

Генеральный директор

24.05.2016 10:31

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Перечень работ по текущему ремонту выполняется после проведения комплексного обследования (осмотра) общего имущества многоквартирного дома на предмет соответствия его состоянию требованиям действующего законодательства. Обследование (осмотр) общего имущества многоквартирного дома проводится Управляющей организацией с участием полномочного представителя Собственников в срок не позднее 30 марта каждого года. По результатам обследования (осмотра) общего имущества многоквартирного дома составляется Акт обследования (осмотра) с приложением обследования, сроки выполнения и стоимость работ по текущему ремонту, который утверждается полномочным представителем Собственников. Управляющей организацией и Собственниками. Работы по текущему ремонту общего имущества выполняются в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, исходя из тарифов, указанных в п. 4 настоящего договора.

Директор Товарищества Д.А.

24.05.2016 10:31