

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Челябинск

ООО УК «ГазСервис-1», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Н.А. Катаевой, действующего на основании Устава, и лица
1. Полковник Виталий Викторович Мещеряков 24.08.1973г.
паспорт серия 7504 N 338869 года рождения

доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

2. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

3. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

4. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

5. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

6. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

7. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

8. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

9. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

10. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

11. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

12. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

13. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

14. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

15. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

16. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

17. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

18. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

19. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

20. паспорт серия _____ N _____ года рождения
выдан(когда) _____
доля в праве _____ свидетельства о государственной регистрации права собственности
Серия № _____ от _____ года

1.1 Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственника помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации

2.1 Общие положения

2.1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от _____ № _____

2.2 Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирного дома

2.3. Общие собрания собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях установленных общим собранием.

3. Термины используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственники - физические либо юридические лица, право собственности, которых на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семьи собственников жилых помещений, наймодатели и (или) наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения, состоят из сумм площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственников комнаты в коммунальной квартире находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и отопление, обеспечивающие комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировке инженерных систем и т.д. включает:

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, вывоз на городскую свалку; техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание общих конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества дома - комплекс ремонтных работ и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей) коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации)
- 3.2 «Акт технического состояния жилого дома» составляется в течение года после подписания настоящего договора с Управляющей организацией.

3.3 Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с пунктом 5.1.6.1 § 5.

4. Предмет Договора

4.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, Челябинск, в объеме денежных средств, уплачиваемых собственниками и нанимателями помещений по статье «Содержание и ремонт», осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

4.2. Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату, обязуется представлять интересы всех собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени, в их интересах и за их счет в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, а также заключение договоров с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, иными третьими лицами от своего имени, в их интересах и за их счет.

4.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая организация обязуется:

- 5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней

5.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

Перечень технической документации предусмотрен п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

5.1.5. Проводить систематические технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.6.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении №1 (§ 1.2) к настоящему Договору.

5.1.6.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении амплажного (непредельного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены в Приложении 3 к настоящему Договору.

5.1.7. обеспечивать предоставление потребителям коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

5.1.8. обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятых в управление многоквартирного дома.

5.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (замечаний, требований, претензий) Собственников и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки с учетом пункта 8.2.8.3 (§ 8).

5.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

5.1.11. Информировать собственника об изменении размера установленной платы за жилищно-коммунальные услуги путем размещения данной информации на оборотной стороне квитанций на оплату услуг по настоящему договору.

5.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 6.1 настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.13. Производить сбор установленных в п. 6.1 Договора платежей.

5.1.14. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.15. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

5.1.16. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.17. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг без взаимной платы.

5.1.18. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

5.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, по его обращению

5.2.4. В случае непредоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

5.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.6. Проводить проверку работ установленных приборов учета и сохранности пломб

5.2.7. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных

услуг более трех месяцев, по истечении одного месяца с момента получения Собственником или иным Пользователем уведомления, или нарушения иных требований раздела 4 Договора.

В случае неисполнения Собственником платы в течение 3-х месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартир от подачи водоснабжения и электроэнергии в порядке установленном действующим законодательством.

5.2.8. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных пп. 5.3.3 - 5.3.16 Договора.

5.2.9. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

5.2.10. Организовывать проведение общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств статьи "содержание и ремонт".

5.2.11. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

5.2.12. Сдавать в аренду подвалы, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, при принятии такого решения не менее двумя третями голосов от общего числа собственников в многоквартирном доме.

5.2.13. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

5.2.14. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнительных органов (в том числе работников аварийных служб);

5.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям управляющей организации.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставленный управляющей организацией платежный документ на оплату услуг, оформленных управляющей организацией в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 150-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных». При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным управляющей организацией порядком и условиями Договора.

5.3.2. Предоставить право управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договора, наравленных на достижение целей Договора и не нарушающих законных интересов Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

5.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подвалах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать образования в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покой жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 по 06-00 по местному времени);

- предоставлять Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

5.3.4. Своевременно предоставлять управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставлять в управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготы;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Предоставить управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

5.3.6. Не ущемлять, не подкупать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриметровой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с управляющей организацией. А также не подкупать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с управляющей организацией.

5.3.7. Своевременно сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с управляющей организацией.

5.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с управляющей организацией.

5.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается разным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3.11. Не пропускать слив воды из системы и приборов отопления.

5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

5.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

5.3.14. Предоставлять управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

5.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

5.3.16. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

5.3.17. В случае возникновения необходимости проведения управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пп. 5.3.3, 5.3.6 - 5.3.9, 5.3.11, 5.3.13, 5.3.15 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны исполнять данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с управляющей организацией.

5.4.2. При условии предоставления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера платы за отдельные виды услуг исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

5.4.3. Требовать в установленном порядке от управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

5.4.4. Избрать совет и председателя совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, в соответствии с действующим законодательством.

5.4.5. Контролировать выполнение управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации путем предоставления права подписи актов приема-передачи, выполненных работ председателю совета многоквартирного дома или уполномоченному представителю Собственника.

5.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

5.4.7. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьями 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4.8. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в

трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцатого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотой тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

7.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесенных за них плату по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе доначислить ему плату за жилищно-коммунальные услуги, в случае нарушения предписаний Управляющей компании, в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.7. В случаях, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.8. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.9. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

7.11. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье "капитальный ремонт", Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Жалобы (заявления, претензии) Собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.4. Собственник помещений вправе осуществлять контроль за исполнением обязательств по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом выполнения работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с Управляющей компанией.

8.5. В соответствии с Федеральным законом ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ «О персональных данных» дано согласие ООО УК «Газсервис-1» (г. Челябинск, ул. Горная, д.3 к.А п.1) на обработку и использование моих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о наделении и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственников жилого помещения, сведения о компаниях и субсидиях, в целях реализации прав и обязанностей Управляющей компании, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, договором управления многоквартирным домом, повышения эффективности и качества предоставляемых услуг, в том числе на передачу данных третьим лицам в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом. Обработка персональных данных Управляющей компанией возможна как с использованием средств автоматизации (автоматизация ввода данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов).

Настоящее СОГЛАСИЕ действует на срок моего проживания в жилом помещении по вышеуказанному адресу. Мне известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть мной отозвано путем

многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора.

Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг. Внесение платы за выполнение Управляющей организацией работ и оказание услуг отдельным собственникам (не связанным с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение, соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

6.2. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом (стоимость услуг по управлению, которая является доходом управляющей компании и составляет 8% от начисленных сумм собственникам жилых и нежилых помещений);
- обслуживание и ремонт лифта;
- обслуживание и поверка общедомовых приборов учета (ОПУ).

6.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается органом городского самоуправления Челябинска.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами городского самоуправления Челябинска. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307.

6.5. Оплата Собственником или иным Пользователем оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счетов-кавитации для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставленном Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

6.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством и при условии предоставления в Управляющую организацию Собственником или иным Пользователем документов, подтверждающих право на льготу.

6.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.8. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.9. Иные сроки выставление и счетов и сроки их оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией, и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Решение об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимых объемах работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

6.11. Не исполнение обязательств не является основанием не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Ответственность Сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной

- 4.12. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
4.13. Проверка канализационных вытжек
4.14. Проветривание колодцев
4.15. Мелкий ремонт косячки.
4.16. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
4.17. Смена (исправление) теплых розеток и выключателей.
4.18. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.
5. Прочие работы:

- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5.6. Удаление с крыш снега и наледи.
5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
5.8. Уборка и очистка придомовой территории.
5.9. Уборка вспомогательных помещений.
5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
5.11. Удаление мусора из здания и его вывоз.
5.12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
5.13. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
5.14. Посыпка территории песком в зимнее время.
5.15. Поливка тротуаров и замощенной территории.
5.16. Проверка дымоходов и вентиляционных каналов.
5.17. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

§ II. ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, откосов и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (мешинных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнения в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
13. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
14. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и лифтовых устройств.
15. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек отражений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и наезов для контейнеров-мусоросборников в границах территории, закрепленных за домом.

Примечание. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

§ III ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

N п/п	Виды работ	По экономически обоснованному тарифу				По тарифу, установленному на 2006 год
		Оборудование отсутст-зует	Мусоро-провод	лифт	лифт и мусоро-провод	
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно	3 раза в неделю
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю		1 раз в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
3.	Влажное подметание перед загрузочными каналами мусоропровода	-	-	ежедневно	ежедневно	3 раза в неделю
4.	Мытье пола кабины лифта	-	-	ежедневно	ежедневно	2 раза в неделю
5.	Влажная протирка стен, дверей, шкафов и потолков кабины лифта	-	-	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц
6.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
7.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
8.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
9.	Влажная протирка стен, шкафов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слабосточных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в 5 дней	1 раз в 5 дней	1 раз в 5 дней	1 раз в 5 дней	1 раз в месяц
11.	Мытье окон	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	1 раз в год
12.	Уборка площадок перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и привязка.	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю

§ IV ПЕРИОДИЧНОСТЬ
ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

N п/п	Виды работ	По экономическим обоснованному тарифу			По тарифу, установленному на 2006 год	
		Классы территорий			III	
		I	II	III		
Холодный период						
1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада	2 раза в суточ в дни снегопада	2 раза в суточ в дни снегопада
2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада	через 1 час во время снегопада	по мере необходимости	по мере необходимости
3.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
4.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки
5.	Очистка территории от наледей и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в двое суток во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда	1 раз в 2 сутки во время гололеда	1 раз в 2 сутки во время гололеда
6.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда
7.	Очистка ури от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки	по мере необходимости	по мере необходимости
8.	Промывка ури	1 раз в месца	1 раз в месца	1 раз в месца	по мере необходимости	по мере необходимости
Теплый период						
1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
2.	Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см)	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
3.	Полиака газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	по мере необходимости	по мере необходимости
4.	Уборка газонов	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	по мере необходимости, но не реже 1 раз в неделю	по мере необходимости, но не реже 1 раз в неделю
5.	Очистка ури от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю

6.	Промывка ури	2 раза в месца	2 раза в месца	2 раза в месца	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месца
----	--------------	----------------	----------------	----------------	---

Примечание: Класс территорий установлен по интенсивности пешеходного движения.

- 1 класс - до 50 чел./час;
- 2 класс - от 51 до 100 чел./час;
- 3 класс - от 101 чел./час. и более.

Директор ООО УК «ГазСервис-1»



Предельные сроки устранения возникающих неисправностей.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отводов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и их сопряжениях	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования	
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери подъездов)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах в общежитиях, местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	3 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с немедленным прекращением эксплуатации до устранения неисправности)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах в местах общего пользования	1 сутки

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Неисправности аварийного порядка трубопровода и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения) и электроплит.	Немедленно
Неисправности мусоропровода	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более суток
Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.	