

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Челябинск

«___» _____ 20__

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «ГазСервис-1», (ООО УК «ГазСервис-1») именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Хандога Належды Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Многоквартирный дом по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 8-й линия, дом № 49 (далее – Помещение)
(фамилия, имя, отчество, число, месяц и год рождения)
Паспорт серия 5714 № 51669, выдан 04.08.1984 г. Челябинск 14.08.1984 г. Челябинск
в соответствии с Положением об управлении многоквартирным домом г. Челябинск 20.05.1994 г. Челябинск
(имя и когда выдан)

зарегистрирован по адресу: 8-й линия, д. 49 Челябинск 8-й линия, д. 49 Челябинск
являющийся собственником квартиры № 48 общей площадью 64,7 кв. м, на 7 этаже Многоквартирного дома по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 8-й линия, дом № 49 (далее – Помещение), действующий на основании Положения об управлении многоквартирным домом г. Челябинск 20.05.1994 г. Челябинск

№ 29-36-00000-43 от 20.05 г. именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее по тексту документа – «договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание) о выборе Управляющей компании, оформленного протоколом от «___» _____ 20__ г. № _____ и утвержденного проекта договора, согласованного Советом многоквартирного дома с Управляющей компанией ООО УК «ГазСервис-1».

1.2. Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников.

1.3. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Челябинской области и города Челябинска.

1.4. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иными лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персонализированных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.6. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми Общим собранием.

1.7. Собственники и Управляющая компания совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных Общих собраний, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения договора. Управляющая компания вправе по согласованию с любым Собственником выступать от его имени при организации и проведении Общего собрания. На весь период действия договора Собственники настоящим условием договора уполномачивают право Управляющей компании по организации (в том числе по инициативе) и проведению Общего собрания.

1.8. В случае принятия Собственниками решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая компания вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям (таким лицам) персональные данные с соответствующим согласием и последующим уведомлением Совета многоквартирного дома.

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из контекста каждого конкретного пункта, слова или словосочетания будут иметь следующие значения:

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящиеся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав Общего имущества определяется в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08. 2006 г. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленном порядке и расположенное на нем жилое здание, в котором отделимые части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Будущий собственник – лицо, которое является законным владельцем Помещения в Многоквартирном доме на основании договора, заключенного с Застройщиком, и имеет право на государственную регистрацию в установленном порядке права собственности на него. Будущий собственник по настоящему Договору пользуется теми же правами и обязанностями, что и Собственник Помещения.

Наниматель – лицо, получившее в установленном порядке право на проживание в Помещении Многоквартирного дома по договору социального найма.

Пользователь – лицо, проживающее совместно с Собственником или Нанимателем, зарегистрированное по месту жительства в Помещении, и/или временно проживающее в нем более 3 (трех) дней, а также лицо, пользующееся Помещением на основании договора аренды/субаренды или по иным законным основаниям.

Коммунальные услуги – предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению.

Содержание и текущий ремонт – содержание, ремонт и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, в соответствии с требованиями Собственников, и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, субъектов РФ и Правительства РФ. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту установлен в Приложении № 3 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 3 к настоящему Договору.

Капитальный ремонт – комплексное восстановление физического износа или разрушения, восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

Плата за жилое помещение – плата, взимаемая с Собственника за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренные настоящим Договором.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение содержания и текущего ремонта Общего имущества дома, а также организацию обеспечения Собственников коммунальными услугами (ресурсами) и прочими услугами в интересах потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) Собственникам и Пользователям Помещений.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту (жилищные услуги).

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины, применимы ко всему Договору.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению Многоквартирным домом, а именно:

1.1.1. Выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении № 1 к настоящему Договору, начиная с даты вступления в силу настоящего Договора в соответствии с его условиями до окончания срока его действия с перерывом, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами, а также в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отделимые виды работ и услуг.

1.1.2. Оказание дополнительных платных услуг по письменному согласию Сторон в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

1.1.3. Осуществление самостоятельно выбора специализированных обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров на условиях настоящего Договора.

1.1.4. Предоставление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в случаях общей юрисдикции, арбитражных судах, порода

ресурсоснабжающим, обслуживающим и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора без специальных доверенностей.

1.1.5. Осуществление контроля совместно с Собственником за качеством и количеством услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими и иными организациями.

1.1.6. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по договорам, заключенным во исполнение настоящего Договора, с правом подписания соответствующих актов.

1.1.7. Осуществление по поручению Собственника своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, расчета и перечисления всех платежей Собственников за услуги и работы, установленные настоящим Договором.

1.1.8. Участие по согласованию с Собственником в составлении актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников.

1.1.9. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, не входящих в ежемесячную плату по настоящему Договору, и порядок их оплаты, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту.

1.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, расширения и реконструкции Общего имущества и предоставление Собственникам.

1.1.11. Проверка технического состояния Общего имущества Многоквартирного дома.

1.1.12. Приемка и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы водо и теплоснабжения, вентиляции, лифты и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством России.

1.1.13. Прием и рассмотрение в течение 20 (двадцати) рабочих дней обращений, жалоб Собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

1.1.14. Выдача Собственникам документов в пределах своих полномочий в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения запроса от Собственников.

1.1.15. Выдачу бухгалтерской, статистической и иной документации с учетом текущих изменений, связанных с изменением количества жильцов, предоставляемых льгот и субсидий.

1.1.16. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещение, копий документов, подтверждающих право Собственников на Помещение, а также документов, являющихся основанием для проживания жильцов в Помещении.

1.1.17. Реализация мероприятий по ресурсосбережению, в том числе за дополнительную плату установка дверей/дверконок на двери в местах общего пользования.

1.1.18. Распоряжение Общим имуществом (двух в аренду, размещение оборудования, рекламы, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также иные цели, установленные Собственниками.

1.1.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление Многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников.

1.1.20. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по вопросам увеличения, модернизации и реконструкции Общего имущества.

1.2. Все работы и услуги по настоящему Договору осуществляются в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании согласно Акту (Приложение № 2).

1.3. Все случаи ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, подпадающие под понятие гарантийный ремонт, осуществляются в рамках соответствующих договорных обязательств. В этих случаях Управляющая компания обязана совершить все необходимые действия по вызову соответствующей организации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Принять полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора.

2.1.2. Производить работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, согласно плану на календарный год в соответствии с требованиями, установленными законодательством России и настоящим Договором. При этом Управляющая компания вправе самостоятельно назначать порядок и сроки выполнения этих работ и услуг, исходя из финансовой и проектной потребности пересоборования.

2.1.3. В случае привлечения третьих лиц, согласно условиям настоящего Договора, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

2.1.4. Защищать от имени и за счет Собственников договоры со специализированными обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями на выполнение работ и услуг, которые не входят в оплату за техническое обслуживание дома, а также осуществлять контроль совместно с Собственниками за качеством и количеством оказанных услуг и выполненных работ, с правом подписания соответствующих актов.

2.1.5. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление соответствующего счета 1-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

2.1.6. Своевременно информировать Собственников об изменении тарифов, на основании которых начисляется плата за жилищные и коммунальные услуги в течение месяца с момента поступления в установленном порядке Управляющей компании соответствующего акта органа местного самоуправления, а также об изменении иных платежей по настоящему Договору.

2.1.7. Разрешать совместно с представителями Собственников, уполномоченными решением общего собрания Собственников, и предоставлять на утверждение общего собрания Собственников Многоквартирного дома предложения о необходимом объеме работ по капитальному ремонту.

2.1.8. В случае причинения вреда Общему имуществу третьими лицами, подавать в установленном порядке соответствующие заявления в органы МВД, а также составлять соответствующие акты.

2.1.9. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества, объема поступивших средств Собственников и производственной целесообразности.

2.1.10. Предоставлять Собственникам по необходимости устранению нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению.

2.1.11. Ежегодно в течение первого квартала представлять отчет о выполнении условий настоящего Договора, путем размещения его на сайте Управляющей компании. Отчет предоставляется по форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору.

2.1.12. Обеспечить наличие в общедоступных местах информации о телефонах аварийных диспетчерских служб и других специалистов.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

2.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников и вносить предложения по вопросам, которые на них обсуждаются.

2.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений. Общего имущества, в случае об использовании их не по назначению.

2.2.4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством России, принимать меры по возникновению задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по настоящему Договору и прочим согласованным Сторонами услугам.

2.2.5. Предоставлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

2.2.6. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в Помещении, поставив в известность Собственника о дате и времени осмотра, а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника возмещать любые повреждения в аварийных ситуациях в присутствии представителя правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

2.2.7. В случае возникновения угрозы безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности Общего имущества Многоквартирного дома по вине Собственника, перепланировки, незаконных средств и выполнять работы, в том числе не предусмотренные настоящим Договором, для предотвращения нанесения ущерба и ликвидации последствий. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших по настоящему Договору. В случае выполнения таких работ Собственник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления возместить расходы, начисленные на основании соответствующих актов выполненных работ.

2.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, предназначенные для обслуживания Общего имущества Многоквартирного дома (мусоропровода, лифтовые помещения для консьержей, чердаки, подвалы и т.д.) для выполнения работ и услуг в соответствии с настоящим Договором. Использование указанных помещений может осуществляться Управляющей компанией, либо организациями, привлеченными для выполнения работ по соответствующему договору.

2.2.9. Проводить проверку работ установленных приборов индивидуального учета и сохранности их пломб.

2.2.10. Предоставлять, в случае их отсутствия, иные услуги или обеспечение возможности их получения (радиовещание, телевидение, интернет, установка и эксплуатация систем видеонаблюдения, домофон, кодовый замок двери подъезда и т.д.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора.

2.3.2. В установленном настоящим Договором порядке, сроки и в полном объеме вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги (ресурсы) с момента приема Помещения или возникновения иного законного права на Помещение, а также единовременные взносы, согласованные Сторонами, прочие услуги и платежи, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.3. Использовать Помещение по назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

2.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, а также обеспечивать сохранность Общего имущества Многоквартирного дома.

2.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

2.3.6. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электротехникой, электросчетчиками, газовыми и другими приборами.

2.3.7. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения, в том числе балконов и лоджий, перестановку либо установку дверей, дополнительного сантехнико-технического и иного оборудования и приборов, предусмотренного законодательством России и по согласованию с Управляющей компанией.

2.3.8. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудовании и других неисправностях Общего имущества.

2.3.9. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

2.3.10. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установленными электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета только в случае информирования Управляющей компании о дате и времени проведения таких работ.

2.3.11. Не передавать предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора права другим Управляющими организациями в период действия настоящего Договора.

2.3.12. В течение 30 дней с момента проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения, передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение с внесенными изменениями в данные технического инвентаризации.

2.3.13. При осуществлении Помещения третьими лицами, путем уплаты прав на Помещение, по договору купли-продажи Помещения или иным способом, сообщить о сделке в Управляющую компанию, информировать новых Собственников Помещения о необходимости заключения договора с Управляющей компанией за управление и эксплуатационное обслуживание Многоквартирного дома.

2.3.14. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения, изменение нагрузки на электросетевую сеть в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам, переоборудование, перестановку, либо установку дополнительного сантехнико-технического и иного оборудования, не подлежащего и не использующего дополнительные секции приборов центрального отопления, на проектное регулирующую и запорную арматуру, не проводить другие работы, без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке и согласования с Управляющей компанией.

2.3.15. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.3.16. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей, не изменять объем отопительных приборов;

2) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

3) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче Помещения, Общего имущества или конструкций Многоквартирного дома;

4) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, системе дымоудаления и запорной арматуре, не загромождать и не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в том числе коридоры, проходы, лестничные клетки, заставленные выходы, правильно содержать балконы, лоджии эркеры. Не допускать размещения прокладок, тяжёлых вещей, не загромождать, не загромождать загромождать меблированного пространства;

5) не допускать крепления к стенам, балконам, лоджиям и эркерам Многоквартирного дома, различных растений, подвесок, указателей, флапштоков без соответствующего разрешения Управляющей компании и иных заинтересованных организаций;

6) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без уплаты, а также легковоспламеняющихся и взрывоопасных веществ, не допускать порчи лифтовой кабины и панели управления лифтом, строго соблюдать правила пользования лифтом;

7) не допускать мятья автомобилей и сжигания мусора и всех видов отходов на придомовой территории;

8) принимать все необходимые меры по обеспечению сохранности противопожарного оборудования, находящегося в коридорах общего пользования, не загромождать подходы и подступы к нему;

9) не использовать мусоропровод для выброса строительного и другого крупногабаритного мусора, не снимать в него жидкие пищевые и бытовые отходы;

10) не допускать повышенного шума и вибрации при производстве ремонтных и иных работ с 21:00 до 08:00 по местному времени;

11) пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами в ночное время (с 22:00 до 08:00 по местному времени), не нарушать покой других жильцов Многоквартирного дома, а также не допускать других действий в т.ч. и местах общего пользования, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других Помещениях;

12) одновременно не подключать к электросетевой сети электроприборы и электрооборудование, суммарная мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для индивидуальной электросети;

13) в целях обеспечения безопасности террористических актов и актов вандализма, информировать Управляющую компанию обо всех известных фактах несанкционированного проникновения посторонних лиц в места общего пользования;

14) соблюдать правила проведения ремонтно-отделочных работ (Приложение № 4).

2.3.17. Принимать участие в реализованных мероприятиях, проводимых Управляющей компанией по благоустройству территории, в том числе направляемые на обслуживание лифта по волоконно-оптоволокну, принимая меры, чтобы двери и окна в течение всего отопительного периода в местах общего пользования были закрыты, не допускать размокания трубопроводов и других действий, способных негативно отразиться на ресурсе обеспечения Многоквартирного дома в целом.

2.3.18. При заключении настоящего Договора предоставлять в Управляющую компанию следующие сведения:

- количество Пользователей, проживающих совместно с Собственником, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, а также временно проживающих в нём Пользователей (для нежилых Помещений - «рабочающих») для проведения расчетов по настоящему Договору; а также сведения о гражданских и публичных правах на имущество.

- проводимых с Помещением сделок, влекущих смену собственника Помещения.

2.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленной настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, работы проводятся за счет средств виновного лица.

2.3.20. В случае если привлекается Собственнику Помещение передано на законных основаниях третьему лицу по договору коммерческого найма, или аренды Помещения или иных законных оснований, вся ответственность за исполнение обязательств Договора, внося оплату по Договору, лежит на Собственнике Помещения.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Видеть, пользоваться и передавать его использования, установленными жилищным законодательством России и муниципальным, находящимся внутри Помещения.

2.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, и осуществлять контроль ее деятельности по настоящему Договору.

2.4.3. Требовать от Управляющей компании в установленном порядке перенести плату за жилое помещение и коммунальные услуги в связи с несоответствием услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома, а также за отдельные виды услуг, в соответствии с Положениями Правительства Российской Федерации.

2.4.4. Установить (в случае отсутствия, либо замены) за свой счет индивидуальные приборы учета горячей и холодной воды, предельного расхода такой установке с Управляющей компанией.

2.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу Многоквартирного дома, а также иного Общего имущества.

2.5.2. Допускать установку самодельных преобразовательных устройств в электропроводах, осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных услуг (ресурсов), принадлежащих на его Помещении.

2.5.3. Совершать иные действия, связанные с нарушением правил содержания Общего имущества в Многоквартирном доме.

Пользователи, проживающие совместно с Собственником, пользуются наравне с ним всеми правами и обязанностями, установленными настоящим Договором.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

Цена Договора определяется как сумма общих ежемесячных выплат по настоящему Договору.

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в Многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за ОДН по ВО;

3) плату за ОДН по ВО;

4) плату за ОДН по э/энергии;

5) плату за коммунальные услуги.

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) плату за коммунальные услуги.

3.3. Плата и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливаются в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим порядком, состоянием и периодичностью работ (услуг) (Приложение №3).

Размер платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома, с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается Управляющей компанией по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Федеральными законами. До ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления.

3.5. 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 порядок оплаты. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в Общем имуществе Многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственниками в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственниками не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня выставления счета.

3.6. Капитальный ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет перечисляемых в Фонд капитального ремонта (или на специальный счет) средств Собственников по отдельному Договору.

3.7. Стоимость дополнительных платных услуг Собственнику является договорной ценой и устанавливается Управляющей компанией самостоятельно.

3.8. Собственник ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в установленном настоящим Договором размере, производит согласно условиям настоящего Договора платежи на основании выставленных ему платежных документов на расчетный счет Управляющей компании.

3.9. Неполное возмещение Собственниками, Нанимателями и иными лицами Помещений не является основанием невнесения платы за жилое Помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, вносящих плату за отдельные виды коммунальных услуг, расчетной основой для нормативов потребления, осуществляемых с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Собственник гарантирует, что список, заключаемый по приобретению его прав на Помещение, совершена в полном соответствии с действующим законодательством России, и, что Собственник на момент заключения настоящего Договора не передает третьим лицам каких бы то ни было прав на Помещение, что оно в споре и под арестом не состоит, свободно от долгов и обязательств Собственника перед третьими лицами, в том числе не переуступлено и не обременено какими-либо обязательствами Собственника перед третьими лицами.

4.1. Стороны при заключении или в дальнейшем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющей компанией несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

4.3. Управляющая компания не несет ответственность:

- за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников;

- по обязательствам третьих лиц, в том числе по обязательствам застройщика и подрядчиков, осуществлявших строительство Многоквартирного дома.

- за использование Собственником Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства.

- за ненадлежащее содержание Общего имущества Многоквартирного дома, если Собственник помещений не профинансировал его содержание и текущий ремонт в полном объеме.

4.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонами организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

4.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, она несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.6. При нарушении Собственником или иными Пользователями обязательств, предусмотренных настоящим Договором, он несет полную ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникающие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

4.8. В случае нарушения Собственником или иными Пользователями сроков внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического опоздания, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с третьего дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактического опоздания, произведенной в течение девяти календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяти календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в дежурном уведомлении срок оплаты не прописан. Начиная с девятого первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактического опоздания пени увеличиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического опоздания, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставленном Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иными Пользователями одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.

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

Страница 5

Перечень Общего имущества Многоквартирного дома

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльцо
3. Тамбуры
4. Подъезды
5. Лестницы
6. Лифтовые холлы.
7. Лифты (пассажирские).
8. Лифтовые и иные шахты.
9. Коридоры.
10. Технические этажи.
11. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
12. Крыши.
13. Ограждающие несущие и вентушные конструкции данного дома
14. Служебные помещения.
15. Кладовые.
16. Подсобные помещения.
17. Пожарные и эвакуационные выходы.
18. Электрощитовые.
19. Электросчетное, санитарно-техническое (транзитные трубопроводы, стояки, средства пожаротушения и др.) и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения.
20. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки.
21. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекта, расположенные на придомовой земельном участке.
22. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме.

АКТ

разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между
Управляющей компанией и Собственником

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора управления Многоквартирным домом.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена ниже.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся в/или проходящим транзитом через жилое Помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий в этом случае производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками в соответствии с условиями Договора.

5. В случае отключения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника или Управляющей компании, ответственность за ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, Общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник.

Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в таких случаях за счет средств Собственника. В данном случае выход аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

Отделение: до первого запорного устройства (запорно-регулирующего крана, вентиль и т.д.) отопления.

ГВС: до первого запорного устройства (запорно-регулирующего крана, вентиль и т.д.) на стояке в Помещении.

ХВС: до первого запорного устройства (запорно-регулирующего крана, вентиль и т.д.) на стояке в Помещении.

КНС: до первого распула в Помещении.

Электроэнергия: до электросчетчика.

Собственник _____



Управляющей компании
МП
«ГазСервис-1»
Н.В. Хаидов



Отчет о поступлении и использовании денежных средств

Дата явочка:	Адрес дома:	Сумма, руб.
1. Содержание статьи	1.1. Содержание жилого помещения	1.1.1. Общая задолженность на начало отчетного периода
1.1.1.1. Задолженность на начало отчетного периода по жилому фонду	1.1.2. Задолженность на начало отчетного периода за использование МОП	1.2. Общие начисления
1.2.1. Начислено жилому фонду	1.2.2. Начислено за использование МОП	1.3. Общие поступления денежных средств по жилому фонду
1.3.1. Поступление денежных средств за использование МОП	1.4. Общая задолженность на конец отчетного периода	1.4.1. Задолженность на конец отчетного периода по жилому фонду
1.4.2. Задолженность на конец отчетного периода за использование МОП	1.5. Расходы	1.5.1. Текущий ремонт
1.5.2. Оплата работ от сметы и выдана	1.5.3. Техническое обслуживание	1.5.4. Уборка придомовой территории и мест общего пользования
1.5.5. Аварийно-диспетчерское обслуживание	1.5.6. Уход за зелеными насаждениями	1.5.7. Обслуживание систем вентиляции
1.5.8. Обслуживание систем лифтов	1.5.9. Прочие расходы	1.5.10. Расходы на доставку кантатных
1.5.11. Сл. и аварийная обработка	1.5.12. Сбор коммунальных отходов	1.5.13. Техническое обслуживание, заплата
1.5.14. Услуги по содержанию помещений	1.5.15. Услуги по содержанию помещений	1.5.16. Коммунальные расходы
1.5.17. Прочие расходы	1.6. Остаток (-дефицит, -профицит)	2.1. Остаток по зачету
2.1.1. Остаток по зачету	2.2. Общие начисления	2.2.1. Общие поступления денежных средств
2.2.2. Общие поступления денежных средств	2.3. Общая задолженность на конец отчетного периода	2.4. Расходы
2.5.1. Оплата ресурсоснабжающим организациям	2.5.2. Коммунальные расходы	2.5.3. Оплата ресурсоснабжающим организациям
2.5.4. Оплата за управление	2.6. Остаток (-дефицит, -профицит)	3.1. Остаток по ХВС
3.1.1. Остаток по ХВС	3.2. Общие начисления	3.2.1. Общие поступления денежных средств
3.2.2. Общие поступления денежных средств	3.3. Общая задолженность на конец отчетного периода	3.4. Расходы
3.5.1. Оплата ресурсоснабжающим организациям	3.5.2. Коммунальные расходы	3.5.3. Оплата ресурсоснабжающим организациям
3.5.4. Оплата за управление	3.6. Остаток (-дефицит, -профицит)	4.1. Остаток по ВО
4.1.1. Остаток по ВО	4.2. Общие начисления	4.2.1. Общие поступления денежных средств
4.2.2. Общие поступления денежных средств	4.3. Общая задолженность на конец отчетного периода	4.4. Расходы
4.5.1. Оплата ресурсоснабжающим организациям	4.5.2. Коммунальные расходы	4.5.3. Оплата ресурсоснабжающим организациям
4.5.4. Оплата за управление	4.6. Остаток (-дефицит, -профицит)	5.1. Баланс на начало отчетного периода
5.1.1. Баланс на начало отчетного периода	5.2. Задолженность на начало отчетного периода	5.3. Поступление
5.3.1. Поступление	5.4. Задолженность на конец отчетного периода	5.5.1. Расходы
5.5.2. Расходы	5.5.3. Баланс на конец отчетного периода	

Собственник

Директор

Н.В. Хандога

Предельные сроки устранения возникших неисправностей

Неисправности конструктивных элементов	Предельный срок выполнения
и оборудования	ремонта
Кровля	1 сутки
Протечки в отдельных местах кровли	5 суток
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отводов и пр., дисфункция их элементов)	1 сутки
Стены	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, разрушения их выпадением	1 сутки
Окна и двери	1 сутки
Неплотность в дымоходах и газоходах и их сопряжениях	1 сутки
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверей, полов в местах общего пользования	1 сутки
в зимнее время	3 суток
Первые заморозки (входные двери подъездов)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	Немедленное принятие мер безопасности
Нарушение связи наружной облицовки, а также летних изделий, установленных на фасадах со стенами	3 суток
Полы	3 суток
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах в общедомовых, местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Печи	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Преступные и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов продуктами сгорания и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки
Санитарно-техническое оборудование	1 сутки
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах в местах общего пользования	1 сутки
Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Немедленно
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их соединений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения) и электротехники.	1 сутки
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электроснабжение	3 часа
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом, Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии перекрывающей 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 стоек и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутренней электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электролите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электролите 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 жителей.

