

ДОГОВОР

Управление с собственниками многоквартирного дома № 1а по ул. М. Ушаковой п. Разумное Белгородского района

п. Разумное
Белгородского района

Собственники помещений многоквартирного дома № 1а по ул. М. Ушаковой п. Разумное Белгородского района, действующие на основании решения общего собрания от «24» 09. 2012 г. именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и «Управляющая Компания жилищным фондом» в лице директора Щитовой Елены Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «24» 09. 2012 г.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.
- 1.4. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая Компания по заданию Собственника за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах полномочий предусмотренных настоящим договором.
- 2.2. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного помещения (квартиры) в данном доме 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.
- 2.3. Уборка придомовой территории выполняется в пределах границ предусмотренных техническим паспортом на жилой дом.
- 2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является (приложение к договору №1):
 - по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
 - на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (до первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации - до плоскости раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
 - на системе электроснабжения - до выходных соединительных клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальные, общие (квартирные) электросчетчики не принадлежат к общему имуществу.
- 2.5. Перечень услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия в соответствии с заключенными договорами с Управляющей Компанией от имени и за счет Собственника, по которым абонентом является только Собственник, и перед которыми отстает интерес Собственника Управляющая Компания по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в договоре

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

- 3.1. В рамках исполнения условий настоящего договора Управляющая Компания обязуется:
 - 3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполнять работу по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями определенными настоящим Договором. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими организациями от имени и за счет Собственника либо от своего имени и за счет собственников.

- 3.1.2. Самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников, либо от своего имени и за счет Собственников и контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме и выполнять функции распорядителя в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства в пределах прав и обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.1.4. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 3.1.5. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников с обязательным составлением актов Управляющей Компании, которые являются единственным способом фиксации количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 10 дней со дня получения сообщения о факте причинения вреда.
- 3.1.6. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников соответствующих договоров.
- 3.1.7. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества Собственников.
- 3.1.8. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную Собственниками.
- 3.1.9. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от Собственника.
- 3.1.10. Принимать документы от граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки в пределах своих полномочий, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой, в порядке, предусмотренном п. 7.13. настоящего Договора.
- 3.1.11. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.
- 3.1.12. Представлять годовой отчет о выполнении предмета настоящего Договора не позднее 01 июня года следующего за отчетным с указанием следующих сведений: размер начисленных платежей, суммы фактически поступивших платежей, выполненные виды работ с указанием их стоимости. Отчет доводится до собственников путем его размещения на информационных досках в многоквартирном доме либо на общем собрании Собственников, созванном по инициативе Собственников либо размещать на сайте Управляющей Компании.
- 3.1.13. Информировать Собственников об изменении размера размеров установленных платежей, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения плановых ремонтных работ путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома и (или) сайте Управляющей Компании либо указания в счетах-квитанциях.
- 3.1.14. Проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе проводить анализ технического состояния общего имущества и разрабатывать планы работ.
- 3.1.15. Выполнять дополнительные работы, услуги по индивидуальным заявкам Собственника (пользователя) по обслуживанию, ремонту имущества находящегося внутри его помещения и относящиеся к его эксплуатационной ответственности, при наличии технической и иной возможности. Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам Собственника производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющей Компании либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей Компании в порядке предварительной оплаты, согласно сметы и (или) расценки разработанных Управляющей Компанией в одностороннем порядке.
- 3.1.16. Предоставлять интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам холодной воды, электроэнергии, тепловой энергии, в обеспечении исправной работы канализации.
- 3.1.17. Поступающие от Собственника финансовые средства на содержание и ремонт общего имущества расходуются Управляющей Компанией по принципу максимальной целесообразности на общее имущество многоквартирного дома кроме части, необходимой на оплату управленческих услуг Управляющей Компании.
- 3.1.18. На основании решения общего собрания собственников изготавливать необходимую техническую документацию на многоквартирный дом, за счет средств Собственников.
- 3.1.19. Подготавливать и предоставлять Собственникам предложения: о проведении текущего и капитального ремонта многоквартирного дома и объема его финансирования.
4. **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:**
 - 4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать решение о включении в ежегодный план мероприятий работы имеющие первостепенное значение, с учетом фактического объема финансирования собственниками.
 - 4.2. Выбирать исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ (услуг) по настоящему Договору, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности их выполнения и самостоятельно принимать результаты работ

¹ Обращаться в энергоснабжающие организации при поступивших обращениях граждан либо выданных в процессе эксплуатации оборудования фактах не предоставления либо ненадлежащего предоставления коммунальных услуг (ресурса), участвовать в комиссии при составлении акта проверки и др.

(услуг) по договору.

4.3. Требовать с Собственников своевременно вносить плату за жилое помещение, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней) и других выплат.

4.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений, сайте Управляющей Компании с указанием номера квартиры должника, обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же заключать договоры об услуге требования уплаты задолженности и другое, самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

4.5. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

4.6. Требовать допуска в здание согласованное с Собственниками время в занимаемое или жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей Компании (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации (или предотвращения) аварий – в любое время. Уведомление о сроках проведения осмотров доводится через объявления либо иным доступным способом.

4.7. Дополнить (изменить) перечень работ по содержанию общего имущества на основании решения общего собрания Собственников, в порядке установленном ЖК РФ, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками помещений в качестве оплаты за жилое помещение.

4.8. В случае, если Собственник помещений не производит оплату за жилое помещение превышающую три ежемесячные платы, Управляющая Компания вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение и др.) входящих в эксплуатационную ответственность Собственника, от общедомовых коммуникаций, до полного погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.

4.9. Принимать меры для вскрытия помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

4.10. В случае принятия решения на общем собрании собственников об утверждении перечня мероприятий по содержанию и текущему ремонту дома, Управляющая Компания вправе самостоятельно утверждать такой перечень в пределах фактических финансовых поступлений от собственников (пользователей) помещений за содержание и текущий ремонт жилья.

4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления, регулирующие отношения по управлению многоквартирным домом.

4.12. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.

4.13. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей Компании по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

4.14. В случае необходимости выполнения работ для ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора, Управляющая Компания выполняет работы за счет действующих начислений платы за содержание и ремонт, соответственно уменьшая объем работ и услуг по настоящему Договору. При недостаточности денежных средств собственников, порядок финансирования определяется на основании п. 5.27. настоящего Договора.

4.15. Производить обработку, передачу персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с целью реализации прав и обязанностей сторон, предусмотренных настоящим Договором.

4.16. Распоряжаться общим имуществом путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставление в пользование общедомовых помещений (имущество) последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а так же на иные цели установленные Собственниками, в том числе на возмещение убытков по актам взыскания, вреда по деликтным отношениям.

4.17. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего и (или) капитального ремонта общего имущества данного дома.

4.18. Управляющая Компания может в договоре с ресурсоснабжающей организацией передать ей право напрямую взыскать с Собственника (пользователя) плату за коммунальную услугу полностью или частично. В этом случае оплата Собственниками (пользователями) соответствующей коммунальной услуги соответственно полностью или частично производится напрямую в адрес ресурсоснабжающей организации

4.19. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

5. СОБСТВЕННИК (ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ) ОБЯЗАН:

5.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, Правила содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, правила пользования газом в быту, правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами и иные обязательные правила не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

5.2. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства прилегающей территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению прилегающей территории;

5.3. Использовать жилое помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем технически исправном состоянии, своевременно производить за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности. Перед началом отопительного сезона устлать окна и двери.

5.4. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторожками предметами входа и выхода на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры

5.5. Допускать в помещение представителей Управляющей Компании, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации и др., для проведения профилактических и ремонтных работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов дома.

5.6. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей Компании к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение, а также свободный доступ в подсобные подвальные помещения и техподполье. В случае отказа в допуске в помещение (жилое, нежилое, техподполье, тех.этажи) для выполнения работ (услуг), составляется акт об отказе в предоставлении допуска. Отказ лица не предоставляющего допуск в помещение от подписания составленного акта, а равно отказ от присутствия при его составлении отражается в акте и не является основанием для признания его недействительным, о чем в акте делается пометка.

5.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей Компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

5.8. Ежемесячно, до 10 числа месяца следующего за истекшим, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.9. Своевременно уведомлять Управляющую Компанию в следующих случаях:

1) изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временных проживающих граждан;

2) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам, в течение пяти дней с момента сдачи;

3) изменений в технических характеристиках квартир;

4) смены Собственника жилого / не жилого помещения в многоквартирном доме, путем направления, в Управляющую Компанию документа устанавливающего право собственности, в течении пяти дней с момента смены собственника;

5) Других случаях предусмотренных законом

5.10. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, газа, отключать от сети бытовые электроприборы.

5.11. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

5.12. При выявлении Управляющей Компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и несения за них платы за услуги рассчитываемых по нормативам потребления, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих лиц и возместить убытки Управляющей Компании.

5.13. При временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей Компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.

5.14. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вызов крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.15. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в объемах обеспечивающих выполнение полного комплекса работ согласно законодательства.

5.16. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру, а также не подключать 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 Компанией. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

5.17. Запрещается без предварительного согласования с Управляющей Компанией находиться на кровле, фасаде (чердаках), крыше жилого дома, устанавливать телевизионные антенны и иное оборудование на кровле, фасаде жилого дома.

5.18. Запрещается самостоятельно, без предварительного согласования с Управляющей Компанией проводить работы на инженерных сетях, оборудовании общего имущества многоквартирного дома, проводить переоборудование инженерных сетей.

5.19. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

5.20. При отъезде с регистрационного Учета Собственник (наниматель) жилого помещения обязан произвести оплату за жилое помещение с ликвидацией всех задолженностей по оплате либо предоставлен в адрес Управляющей Компании Соглашение об оплате задолженности с новым собственником, а также обеспечить заключение с ними договора на управление на условиях настоящего Договора с Управляющей Компанией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение.

5.21. Закрывать входы в дом, подполье (подвалы) на замок. Не захватывать и не загромождать подвальные помещения, не перегораживать проходы решетками. Не использовать подвалы и технические подполья для хранения продуктов и материальных ценностей. Не разрешается хранить в подвальных помещениях горючих и взрывоопасных материалов.

5.22. Не допускать в квартиру и местах общего пользования выполнения работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

5.23. Своевременно заключать договор на техническое обслуживание газового оборудования со специализированной организацией в помещении Собственника.

5.24. Участвовать лично или через представителя в общих собраниях Собственников помещений в МКД.

5.25. Определить, в том числе с учетом предложений Управляющей Компании, необходимость проведения текущего ремонта общего имущества, ежегодно утверждать перечень работ по текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

5.26. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества с учетом предложений Управляющей компании.

5.27. В случае необходимости принятия решения о проведении текущего, капитального ремонта либо иных работ необходимых для обеспечения нормальной и безопасной эксплуатации жилого дома, Собственники в 10 дневный срок с даты поступления обращения Управляющей Компании, обязаны принять решения на общем собрании по вопросам поставленным на рассмотрение. В случае неприятия решения, а равно не проведение собрания, Управляющая Компания не несет ответственности за последствия связанные с невыполнением необходимых работ (услуг).

5.28. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Своевременно регистрировать домашних животных в соответствующих службах.

5.29. Несет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

6. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:

6.1. Получать услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

6.2. Получать от Управляющей Компании информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления и порядке их оплаты.

6.3. Получать от Управляющей Компании сведения о состоянии расчетов по оплате жилья (лично или через своего представителя).

6.4. Проверять объем, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, но не чаще чем 1 (один) раз в квартал.

6.5. Требовать от Управляющей Компании устранения выявленных дефектов и проверять полную и их устранения.

6.6. Получать от Управляющей Компании акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества в установленные сроки.

6.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

6.8. Собственники нежилых помещений вправе заключить с Управляющей Компанией дополнительный договор, уточняющий порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

6.9. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей Компании в части исполнения настоящего Договора в соответствии с их полномочиями, не вмешиваясь в хозяйственную и финансовую деятельность организации путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей Компании информации о перечнях, объемах, оказанных услуг и (или) выполненных работ, но не чаще чем 1 (один) раз в квартал;

- проверки объемов, качества оказания услуг и выполнения работ;

- подачи в письменном виде жалоб, заявлений и прочих обращений;

6.10. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.11. Дееспособные члены семьи Собственника, Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доле в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения и Управляющей Компанией. Подписи Собственников в таком соглашении представляются в присутствии представителя Управляющей Компании и иные права,

предусмотренные действующим законодательством РФ.

7. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Цена Договора устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади занимаемого собственником помещения.

7.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма месячной платы за управление многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги².

7.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии с требованиями законодательства, и рассчитывается соразмерно доле занимаемого помещения путем умножения общей площади занимаемого помещения на тарифы, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложении 2 к настоящему Договору. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилрого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей Компанией и устанавливается сроком на 1 (один) год.

7.4. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме осуществляется путем заключения дополнительного соглашения между Сторонами настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных п. 7.7. настоящего Договора.

7.5. В случае не достижения Сторонами согласия по вопросу изменения тарифов на оплату услуг и работ, указанных в п. 7.4., 7.5. настоящего Договора, а также в случае не проведения Общего собрания по данному вопросу, Управляющая Компания вправе применить тарифы, установленные органами местного самоуправления.

7.6. Цена за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома ежегодно индексируется с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту Российской Федерации по данным федерального органа исполнительной власти и иных объективных факторов. Процент повышения рассчитывается Управляющей Компанией с учетом совокупности указанных показателей. Увеличение цены Договора по данным основаниям производится Управляющей Компанией в одностороннем порядке.

7.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг в установленном законом порядке, при этом:

- Оплата за коммунальные услуги: водоснабжение, водоотведение (канализация), отопление, ГВС (при наличии), электроснабжение жилого помещения, газоснабжение производится непосредственно в организации, которые данные услуги (ресурсы) поставляют (Поставщикам услуг).

- Оплата за электроэнергию потребляемую приборами и оборудованием в местах общего пользования (на общедомовые нужды), (далее по тексту Электроэнергия МОП), производится собственниками (пользователями) на расчетный счет Управляющей организации.

Размер платы за электроэнергию МОП производится исходя из установленной мощности энергооборудования в местах общего пользования и тарифа на электроэнергию, пропорционально занимаемой площади, в порядке учета из расчета - объем потребленных ресурсов по показаниям прибора учета учитывающего электропотребление в местах общего пользования распределяется пропорционально общей площади занимаемых жилых помещений (квартир) умноженный на тариф за электроэнергию. Оплата за электроэнергию потребляемую на общедомовые нужды оплачивается (выставляется) отдельным платежом независимо от факта проживания.

- В период осуществления ремонта, замены, поверки прибора учета, его неисправности, хищения и пр. размер платы за электроэнергию МОП производится в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей Компанией и Поставщиком электроэнергии, на основании нормативно-правовых актов.

7.8. В случае выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, организацией-исполнителем по договору с управляющей организацией, оплата за текущий ремонт может производиться собственниками непосредственно на расчетный счет организации, которая данные услуги оказывает в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей Компанией и Исполнителем.

7.9. Плата за жилое помещение, коммунальные услуги вносится собственниками (пользователями) ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Управляющей Компании.

7.10. В случаях определенных настоящим Договором, когда расчеты производятся непосредственно с Поставщиком (Исполнителем) услуг, оплата производится на основании платежных документов предоставляемых Поставщиком (Исполнителем) услуг на его расчетный счет.

7.11. В случае неплатежа Собственником счет - квитанции на оплату до 10 числа месяца следующего за истекшим самостоятельно производит оплату в кассу Управляющей Компании на основании преискуранта цен утвержденного 7.12. Оплата услуг предусмотренных п.3.1.10. осуществляется на основании преискуранта цен утвержденного Управляющей Компанией.

7.13. Обязательство по оплате считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей Компании (Исполнителя).

7.14. В случае невозможности исполнения работ (услуг) по настоящему Договору по вине собственника (нанимателя) либо лиц совместно с ним проживающих, оплата по договору производится в полном объеме собственником (нанимателем).

7.15. В случаях предусмотренных законодательством РФ, когда оплата за коммунальные услуги должна будет производиться собственниками (пользователями) помещений на основании показаний общедомовых приборов

² Коммунальные услуги - электроэнергия потребляемая на общедомовые нужды

учета, либо в случаях установки и приема приборов учета учитывающих объемы коммунальных ресурсов необходимых на общедомовые нужды, Управляющая Компания уведомляет собственников, об изменении порядка платы по договору, через уполномоченное лицо (председателя совета дома) либо путем размещения информации на информационной доске объявлений и (или) сайт Управляющей Компании. С момента уведомления измененный порядок оплаты является обязательным к исполнению всеми собственниками (пользователями) помещений.

7.16. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей Компанией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию сторон.

7.17. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится по отдельному согласию стоимости которого, период проведения и объем работ устанавливается отдельным решением общего собрания.

7.18. Плата за управление является составной частью тарифа за содержание и текущий ремонт жилья и дополнительно Собственниками не оплачивается.

7.19. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором услуг и работ, либо в случае необходимости проведения работ в объемах превышающих утвержденные объемы, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ, сроки начала проведения работ. Стоимость работ оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится Собственником 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 Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

7.20. Невыполнение помещений не является основанием не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Перерасчет платы по услуге «Содержание, ремонт общего имущества и электроэнергия МОП» не производится.

7.21. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ами) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Управляющей Компании размер ущерба, нанесенного своими противоправными действиями исходя от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения за весь период с момента последней проверки, если такая проверка не проводилась за период не превышающий 3 года.

7.22. Стоимость работ ремонту определяется исходя из смет составленных на основании ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы), калькуляций либо стоимости работ согласно заключенным договорам на выполнение таких работ, оказание услуг и рассчитывается для собственников пропорционально площади занимаемого помещения.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. Собственник и Управляющая Компания освобождаются от ответственности по настоящему Договору при наступлении форс-мажорных обстоятельств.

8.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, за ущерб, причиненный Управляющей Компанией в результате противоправных действий Собственника либо иных лиц совместно с ним проживающих; за ущерб, причиненный Управляющей Компанией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц.

8.4. Управляющая Компания не отвечает за сохранность имущества, техническое состояние, пожарную безопасность мест общего пользования дома, в т.ч. подвальные помещения, занятых «Собственниками (наимателями)» под кладовки и другие личные цели.

8.5. Пользователи жилых помещений, при нарушении обязательств предусмотренных Договором, за неисполнение (ненадлежащее исполнение) предписаний Управляющей Компании, а также не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей Компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей Компанией и третьими лицами (другими Собственниками, наймателями, членами их семей).

8.6. Управляющая Компания несет ответственность за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома с момента принятия на себя обязательств по настоящему Договору.

8.7. Управляющая Компания освобождается от ответственности, если ненадлежащее исполнение условий договора оказало невозможным вследствие вины Пользователей, несовершеного выполнения ими своих обязанностей, в том числе неоплаты (не полной оплаты) за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.8. Управляющая организация осуществляет услуги, производит работы и несет ответственность за выполнение своих обязательств, только в рамках фактически собранных денежных средств с собственников (пользователей).

8.9. Не являются виновными действия Управляющей Компании в случаях исполнения решения общего собрания собственников помещений в МКД.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая Компания будут стремиться разрешить путем переговоров с уполномоченными лицами, избранными на общем собрании собственников, в случае не урегулирования отношений разногласия разрешаются на общем собрании собственников помещений.

9.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.4. Управляющая Компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом, вновь выбранной Управляющей Компании, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников.

9.5. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая Компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

9.6. Расторжение договора не освобождает Собственника от оплаты задолженности по настоящему Договору.

9.7. В случае прекращения у собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему Договору с даты приобретения права собственности на помещение.

9.8. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иной Управляющей Компании - в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей Компанией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая Компания должна быть предупреждена не позже, чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола и решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей Компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за 30 дней до даты прекращения действия настоящего Договора

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Контроль за исполнением Управляющей Компанией настоящего Договора осуществляется собственниками в рамках действующего законодательства, в порядке установленном настоящим Договором.

10.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая Компания не рассматривает.

10.3. Расходы по управлению, содержанию общего имущества рассчитываются Управляющей Компанией на основании внутренних бухгалтерских документов Управляющей Компании, которые оформляются ей в одностороннем порядке.

Работы по текущему ремонту рассчитываются на основании п. 7.23. настоящего Договора. Документы о выполненных работах, подписываются представителем собственников либо одним из собственников жилого дома и возвращаются Управляющей Компании. Если Управляющая Компания в 3-х дневный срок не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми Собственниками в полном объеме без замечаний.

10.4. Услуги по содержанию и ремонту (по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества) признаются оказанными и выполненыными ежемесячно с учетом перерасчетов их стоимости в случаях соответствующего изменения размера платы в установленном законом порядке. При этом ежемесячные акты оказанных услуг (выполненных работ) не оформляются (за исключением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, с которыми такие акты могут оформляться).

10.5. Коммунальные услуги признаются оказанными ежемесячно в объемах поданных ресурсоснабжающей организацией (РСО) в многоквартирный дом коммунальных ресурсов, зафиксированных в соответствующих актах, оформляемых ежемесячно между Управляющей Компанией и РСО.

10.6. На основании положений п.п. 10.3. - 10.6. настоящего Договора Управляющая Компания признает полученную по настоящему Договору выручку в целях бухгалтерского учета и налогообложения.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Собственник и Управляющая Компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

11.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, вступающего в силу с «1» января 2012 г. и действует до «1» января 2014 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на следующий период и на тех же условиях.

11.3. Неотъемлемой частью договора являются: приложение №1 «акт разграничения»; приложение №2 – тарифы, приложение №3 «перечень работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества МКД»;

ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Управляющая Компания жилищным фондом»
ИНН 3102020629
КПП 310201001
Адрес: 308510, Белгородская область, Белгородский район, п. Разумное, ул. Свободная
6, в Белгородском филиале АБ «Россия» г. Белгород
БИК 041403810
Р/сч. 40702810500030001143
К/сч. 301018108000000000810

Собственники
Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании.
(протокол общего собрания)

список участников
договор

Директор Шитова Е. В.

Настоящий Договор утвержден общим собранием "Собственников" жилого дома

№ 1а по ул. М. Ушаковой п. Разумное с. Бельское
(протокол от "24" 01. 2012 года)

Председатель

Мухоморова
договор

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
№ 1а по ул. М. Ушаковой п. Разумное

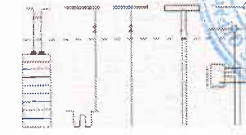
АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО "Управляющая Компания жилищным фондом" с одной стороны, и собственниками помещений, имеющими в дальнейшем "Собственник" и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей Компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. «Собственник» несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности «Собственника» а (в т.ч. аварии), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий 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. аварии), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных «Собственником» за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения «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» и/или Управляющей Компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществом Собственника, общему имуществу, имуществу других «Собственников», имуществу Управляющей Компании или третьих лиц, несет «Собственник». Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственника».

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей Компании соответствующего счета.



Отопление отсечная арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым с/с соединениям на стояках

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в жилом помещении (квартире)

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в жилом помещении (квартире)

КНС до первого раструба в жилом помещении (квартире)

Эл. сеть до индивидуального (общего (квартирного)) электросчетчика

Подписи сторон:

Управляющая Компания

Директор Шитова Е. В.

Собственники

Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании.

(протокол общего собрания)

Настоящий договор утвержден общим собранием "Собственников" жилого дома

№ 1а по ул. М. Ушаковой п. Разумное с. Бельское
(протокол от "24" 01. 2012 года)

Мухоморова
договор

Тарифы по состоянию на 2012 год составляют:

Общая стоимость размера платы за содержание и ремонт жилья составляет 8,3 руб./м² в месяц.

В том числе:

Содержание (содержание и аварийное обслуживание ВДО, благоустройство придомовой территории) – 5,9 руб./м² в месяц

Текущий ремонт (содержание конструктивных элементов здания) – 2,4 руб./м² в месяц

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущего ремонта общего имущества
жилого дома №1а ул. М.Ушаковой с. Беловское**

№ п./п.	Виды работ и услуг	Периодичность
1.Подготовка к сезонной эксплуатации		
1.1.	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	В период подготовки к осеннее-зимнему периоду
1.2.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления: набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, осмотр и очистка грязевиков вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры.	
1.3.	Промывка, испытание систем центрального отопления гидравлическим и пневматическим способом, слив и наполнение водой системы отопления.	
1.4.	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках.	По мере необходимости в течении отопительного периода
1.5.	Ремонт приборов отопления в местах общего пользования.	По мере необходимости
2.Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
2.1.	Осмотр общедомового имущества	2 раза в год
2.2	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, устранение течи в трубопроводах и арматуре; осмотр, очистка и замена вентилей, задвижек; набивка сальников, уплотнение сгонов, устранение засоров.	По мере необходимости
2.3.	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена автоматических выключателей, на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах в поэтажных распределительных электрощитах до счетчика; замена вышедших из строя электроустановочных изделий, электрических патронов, электрических ламп в местах общего пользования .	
2.4.	Восстановление поврежденных участков фундамента, цоколя, вентиляционных продухов, окраска цоколя.	
2.5.	Герметизация швов на фасадах, ремонт поврежденных участков стен внутри помещений в м.о.п.	
2.6	Устранение неисправностей асбестоцементных кровель; ремонт коньков; ремонт слуховых окон и выходов на крышу; уборка мусора с чердачного помещения.	
2.7.	Частичная замена оконных и дверных заполнений; закрытие лазов на чердак на замки.	
2.8.	Заделка выбоин, трещин площадок, укрепление металлических перил на лестничных клетках.	
2.9.	Заделка выбоин, трещин, площадок перед входом в подъезд.	
2.10.	Восстановление козырьков над входами в подъезды.	

2.11.	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, плановый осмотр вентканалов, дымоходов.	
2.12.	Ремонт отмостки.	По мере необходимости
3.Аварийное обслуживание		
3.1.	Ремонт и замена запорной арматуры; замена сгонов, установка бандажей, ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода до 2 м.п. системы холодного водоснабжения, отопления.	По мере необходимости
3.2.	Ликвидация засора канализационных лежаков и стояков, заделка свищей и зачеканка раструбов ; замена участков трубопровода до 2 м.п.	
3.3.	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена предохранителей, автоматических выключателей, на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах в поэтажных распределительных электрощитах до счетчика; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов, включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей); замена плавких вставок в электрощитах.	
3.4.	Сопутствующие работы при ликвидации аварий: отрывка траншей, откачка воды из подвала, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами (по согласованию с собственниками жилья)	
4.Благоустройство		
4.1.	Очистка урн от мусора	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
4.2.	В зимний период: уборка снега с площадки перед входом в подъезд, с тротуаров, просыпка территории противогололедными составами, скол льда.	По мере необходимости
4.3.	В летний период: подметание придомовой территории; уборка газонов.	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
4.4.	Выкашивание газонов, обрезка деревьев, побелка деревьев, окраска и ремонт малых архитектурных форм, бельевых площадок.	В летний период по мере необходимости
4.5.	Уборка подвальных помещений	1 раз в год
5.Техническое обслуживание вводных и внутренних устройств газоснабжения.		
5.1.	Виды работ, а так же периодичность их проведения, предусмотренные договором со специализированными предприятиями	Согласно норматива по договору
6.Дезинсекция и дератизация		
6.1.	Виды работ, а так же периодичность их проведения, предусмотренные договором со специализированными предприятиями	Согласно норматива по договору

Примечание:

-Работы (услуги) по уборке подъездов (лестничных клеток) могут выполняться на основании отдельного решения общего собрания собственников, за дополнительную оплату.

-В случае недостатка полученных денежных средств, в счет оплаты за содержание и текущий ремонт, работы выполняются на основании дополнительного финансирования собственниками и (или) исключаются из плана работ по договору

Управляющая организация:

Грависсеро Вадим
Александрович

Собственник(и)(представитель собственника):

Григорьев И. И.