Договор
управления многоквартирным домом №21-11 3 /2016

г. Владивосток **«11» 06 2016г.**

[redacted],
[redacted],
собственник(и) жилого помещения, расположенного в МКД по адресу: г. Владивосток, [redacted]

(указать документ, подтверждающий наличие в собственности помещения), именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с одной стороны, и **ООО «Управляющая компания Первореченского района № 21»** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Брожко В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № ___ от «11» июня 2015 года), хранящегося по адресу: г. Владивосток, ул. Руднева, д.6, кв. 3.

1.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами город Владивостока, Приморского края.

1.3. ***Управляющая организация*** - организация, уполномоченная настоящим договором на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляющая коммунальные услуги. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.4. ***Собственник*** - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания и ремонта данного помещения и общего имущества многоквартирного дома.

1.5. ***Пользователь (Наниматель)*** - лицо, пользующееся на законном основании помещением в многоквартирном доме, общим имуществом многоквартирного дома, потребляющее коммунальные услуги.

1.6. ***Многоквартирный дом*** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

1.7. ***Общее имущество в МКД*:**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы, которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

к) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

л) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав и состояние общего имущества утвержден собственниками МКД и отражен в **Приложении № 1** к настоящему договору.

1.8. ***Исполнители*** - организации различных форм собственности, выполняющие на договорной основе обязательства по предоставлению Собственникам помещений в многоквартирном доме работ (услуг). Исполнители должны иметь сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

1.9. ***Высший орган управления МКД*** - Общее собрание Собственников помещений в МКД.

1.10. ***Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме*** - утвержденный собственниками помещений многоквартирного дома перечень работ и услуг, подлежащих исполнению Управляющие организацией, в рамках настоящего Договора. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД оказываются в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, приборов учета, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

- на системе отопления – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков;

- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

1.11. ***Ресурсоснабжающая организация*** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники помещений в МКД поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Гамарника, д.7, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решения вопросов пользования общим имуществом МКД и предоставления коммунальных услуг Собственникам, Пользователям и иным потребителям, пользующимся помещениями по адресу: г. Владивосток, ул. Руднева, д. 6.

2.2. Собственники помещений в МКД обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и Пользователей помещений в МКД и определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением, случаев, указанных в данном Договоре (п. 3.1.7 Договора).

2.5. В целях исполнения обязательств по настоящему Договору, Собственник доверяет Управляющей организации обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ – в случаях обозначенных в п. 3.2.2., 3.2.7 договора), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в том числе совместно с другими лицами, третьими лицами.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством согласно «Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД» - **Приложение № 2** к настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников помещений в МКД.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) Собственнику и Пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными нормативными документами регулирующие порядок предоставления коммунальных услуг.

3.1.3. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) и иным Пользователям помещений многоквартирного дома, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или решением общего собрания Собственников, перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения, а также предусмотренные энергосервисными договорами (условиями

энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) в случае их заключения.

3.1.5. Представлять интересы Собственников помещений в МКД (и Пользователей) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.6. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать договоры в целях обеспечения функций по сбору и обработке коммунальных платежей с Банками, ООО «ИРЦ».

3.1.7. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать договоры, связанные с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), получать плату от арендаторов, пользователей общего имущества, применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества. Порядок и цели использования платы, получаемой от арендаторов, пользователей общего имущества, устанавливается решением общего собрания собственников МКД.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом (переданную Управляющей организации в момент заключения настоящего Договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию собственников помещений в МКД в двадцатидневный срок со дня получения обращения ознакомить их с условиями совершенных управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников.

3.1.9. Обеспечить проведение технических осмотров МКД не менее 2 раза в год и по их результатам производить корректировку баз данных, отражающих фактическое состояние дома.

3.1.10. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.11. При принятии решения об устранении неисправностей, при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и финансировании данных работ Собственниками МКД, соблюдать предельные сроки, установленные Приложением № 4 к настоящему договору.

3.1.12. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.13. При не предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять соответствующий акт совместно сторонами настоящего договора и контролировать изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующими законодательством.

3.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных пользователей помещений и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников и Пользователей помещений МКД по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в соответствии с графиком установленным управляющей организацией.

3.1.16. Уведомлять собственников и нанимателей МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта МКД в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, досках объявлений и иных общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.17. Производить расчет платежей за предоставленные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.18. Производить начисление платежей и выставление платежных документов, в сроки, установленные разделом 4 договора. Доставку счетов, квитанций осуществлять открытым способом.

3.1.19. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 4 договора платежей.

3.1.20. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, других лиц вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.21. Предоставлять «Собственникам помещений в МКД» отчет о выполнении договора управления за год в течение 2 квартала следующего за отчетным годом. Отчет о проведенных работах по содержанию и ремонту жилищного фонда за полный финансовый год, вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период; размер платы, перечень исполненных Управляющей организацией работ, с указанием суммы денежных средств использованных на такие работы; сумма средств накопленных для проведения ремонта общего имущества; остаток текущих средств на конец отчетного года; рекомендации по проведению работ на многоквартирном доме.

3.1.22. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее одного года.

3.1.23. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.24. Предоставлять потребителю информацию в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и иными актами жилищного законодательства Российской Федерации.

3.1.25. Проводить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям действующего законодательства, настоящему Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. Проводить комиссионное обследование помещений в многоквартирном доме по письменному заявлению Собственника с составлением соответствующих актов.

3.1.27. На основании решения общего собрания собственников помещений МКД, начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в МКД взнос на выплату вознаграждения председателю совета МКД в размере, установленном общим собранием собственников помещений.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Совместно с советом дома определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и решений общих собраний, заявок собственников в течение срока действия настоящего договора, в том числе в аварийных случаях.

3.2.2. Для исполнения условий настоящего Договора, а так же после письменного согласования с Советом многоквартирного дома привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях МКД.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

3.2.5. Проверять соблюдение Собственниками помещений в МКД требований, установленных п.п.3.3.3-3.3.15., п.п. 3.3.17.-3.3.19., 3.3.22, 3.3.24 настоящего Договора.

3.2.6. Взыскивать с собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Передавать персональные данные собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД третьим лицам, другим лицам, для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги, в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

3.2.8. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.2.9. Подавать заявки на участие в федеральных, региональных, муниципальных и других программах по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, подачу Нанимателю, Собственнику и Пользователям помещений предоставление коммунальных услуг.

3.2.11. Управляющая организация вправе, в случае невыполнения более трех месяцев собственниками и нанимателями жилых помещений обязательств по настоящему Договору в части оплаты денежных средств за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества МКД (указана в приложении №3), а также целевых сборов для выполнения отдельных видов работ, самостоятельно или с привлечением третьих лиц ограничивать собственников и нанимателей жилых помещений в доступе к общему имуществу МКД, а именно: в пользовании инженерными сетями и общедомовыми коммуникациями, а также приостанавливать или ограничивать подачу потребителю коммунальных ресурсов.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в целях достижения целей управления МКД.

3.2.13. На основании решения общего собрания собственников помещений МКД, представлять интересы собственников помещений в МКД № 6 ул.Руднева в арбитражном суде, судах общей юрисдикции, Федеральной антимонопольной службе, Государственной жилищной инспекции Приморского края, ИФНС РФ, Управлении Росреестра по Приморскому краю, государственных органах, коммерческих организациях и иных учреждениях, и совершение от имени собственников МКД всех процессуальных действий, в том числе, с правом обжалования предписаний, подачи апелляционной, кассационной и надзорной жалоб, подачи, подписания искового заявления и отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, передачу дела в третейский суд, полного или частичного отказа от исковых требований и признания иска, изменения основания и предмета иска, заключения мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, передачу своих полномочий другому лицу (передоверие), с правом на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебных актов, составления и подписаний протоколов об административных правонарушениях, а также с правом получения, подписания и подачи от имени доверителя заявлений, обращений и иных необходимых документов, судебных решений, определений, постановлений, исполнительных листов и иных документов, связанных с представлением интересов собственников помещений в МКД № 6 по ул. Руднева.

3.2.14. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации по основаниям установленным действующим законодательством, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.15. В пределах финансирования, осуществляемого собственниками, выполнять работы по текущему ремонту путем заключения договоров с подрядными организациями. В случае же отсутствия денежных средств на лицевом счёте дома по статье «Ремонт мест общего пользования МКД», Управляющая организация вправе при наличии решения общего собрания выполнить необходимые работы в счет будущих платежей Собственников помещений многоквартирного дома.

В случае досрочного расторжения Договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственника единовременного возмещения задолженности возникшей вследствие выполнения таких работ, путем выставления долговой квитанции.

3.3. Собственники (Пользователи)помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать в соответствии с разделом 4 настоящего договора, предоставленные по настоящему договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным настоящим Договором порядком. В случае невнесения в установленный срок платы по договору Собственник и Пользователь уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. При принятии собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги (включая коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в ресурсоснабжающие организации. Собственники обязаны предоставить в Управляющую организацию решение общего собрания в течение 10 дней со дня проведения собрания.

3.3.3. Собственники помещений обязаны ежегодно утверждать размер платы для выполнения управляющей организацией минимального перечня необходимых работ и услуг для обеспечения

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, установленного Постановлением Правительства РФ.

3.3.4. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников помещений в МКД по предмету договора, в том числе по заключению договоров связанных с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД после получения письменного согласия собственников МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), договоров направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений в МКД или иных Пользователей во всех организациях. Предоставить право Управляющей организации получать плату от арендаторов и пользователей общего имущества, применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (период ночного времени устанавливается действующим законодательством);
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
- другие требования законодательства.

3.3.6. Обеспечить доступ в занимаемое жилое или нежилое помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий - незамедлительно, в любое время суток.

3.3.7. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (4,5 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. При обнаружении: неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг; неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный, без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.12. Не подключать какое либо оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, установленных в законном порядке. При наличии прибора учета не прошедшего поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

3.3.14. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.15. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и в период с 11 по 24 число текущего месяца передавать полученные показания в ящик в помещении Управляющей компании по ул. Тухачевского, д. 28 или другим доступным способом, а именно: смс-сообщения, интернет, телефон.

3.3.16. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений в МКД, дееспособных граждан с условиями договора.

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

3.3.19. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.20. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.21. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД п.п.3.3.3-3.3.13 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственников помещений в МКД.

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

3.3.23. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.

3.3.24. Уполномоченный Собственник в 7-мидневный срок подписывает акты выполненных работ, оформленных Управляющей организацией, и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации.

3.3.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ, Приморского края (области) и администрации города Владивостока применительно к условиям настоящего договора.

3.3.26. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.27. При заключении, подписании настоящего Договора передать Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, (общих (квартирных), комнатных) приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.3.28. Собственники помещений многоквартирного дома не пользующиеся такими помещениями имеют права и обязанности аналогичные с другими собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома

3.3.29. Собственник обязан установить индивидуальные приборы учёта коммунальных услуг по электрической энергии, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению.

3.3.30. Собственники помещений обязаны обеспечить оснащение многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

3.3.31. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать Совет многоквартирного дома, наделенный полномочиями в соответствии с действующим законодательством и Председателя Совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Решение о избрании совета и председателя многоквартирного дома собственники обязаны предоставить в управляющую организацию в течение 10 дней со дня проведения общего собрания.

3.3.32. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме.

3.3.33. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4. Собственники помещений в МКД имеют право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.2. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, а также участвовать при составлении такого акта.

3.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.4. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.5. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и (услуг), а также своевременного составления соответствующих актов.

3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ Приморского края (области), администрации города Владивостока, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодеком Российской Федерации, путем направления обращений, заявлений в Управляющую организацию, составления комиссионных актов, получения у Управляющей организации копий документов относящихся к исполнению условия настоящего Договора.

3.4.9. По решению общего собрания собственники помещений имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

3.4.10. Принимать решение на общем собрании собственников помещений МКД о формировании фонда капитального ремонта, о проведении капитального ремонта в порядке и сроки, предусмотренные Жилищным кодексом РФ.

3.4.11. Наделить Совет дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.12. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном ч.3 ст. 46 Жилищного Кодекса.

Собственники обязаны принять решение о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией общего собрания в соответствии с ч.6 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания собственников помещений. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

4.2. Плата за жилое помещение в рамках Договора, включает в себя следующие услуги:

- плату за содержание жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД (указана в Приложении № 3)
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя: плату за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, а также за ОДН (отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).
- взнос на капитальный ремонт.

4.3. В силу ч.1 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ.

На основании ч.7 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления или органом исполнительной власти субъекта в соответствии с тарифом действующим на момент оказания услуг.

При отсутствии решения общего собрания собственников об изменении размера платы по договору, плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества МКД устанавливается по выбору Управляющей организацией:

- либо в соответствии с действующими нормативными актами органа местного самоуправления, устанавливающими размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД для нанимателей или собственников, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом или для собственников, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- либо Управляющая организация самостоятельно увеличивает размер платы по содержанию и текущему ремонту управления, пропорционально уровню инфляции, но не более 1 раза в год.

Собственники обязаны вносить плату в соответствии с вновь утвержденным размером без внесения изменений и дополнений в настоящий договор.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из

нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит оплате и распределению между всеми собственниками в соответствии с нормативными актами, утвержденными Правительством РФ.

4.6. Управляющая организация определяет направления использования средств, согласно очередности проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий, с учетом объема фактического поступления оплаты населения.

4.7. Оплата услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов, выставленных собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Платежи вносятся собственниками и пользователями жилых и нежилых помещений ежемесячно до 30 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в порядке и размере, установленном действующим законодательством РФ (ст. 155 п.14 ЖК РФ).

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников и пользователей помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности и размера занимаемых помещений в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками или пользователями помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. При нарушении Собственниками помещений в МКД или иными Пользователями, обязательств, предусмотренных договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.3. При выявлении Советом многоквартирного дома факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", вправе принять соответствующие меры и произвести расчет по количеству проживающих.

5.4. Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае причинения убытков Собственникам помещений в МКД по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества МКД фиксируется в акте технического состояния многоквартирного дома при приеме дома в управление, с указанием состояния общего имущества и его недостатков. Акт составляется комиссией с участием представителей собственников помещений МКД.

5.7. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения, подлежат возмещению Собственниками помещений в МКД.

5.8. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, в том числе не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников и иных Пользователей помещений в случае наличия задолженности по оплате работ и услуг управляющей организации предусмотренных настоящим договором.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников или третьих лиц;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.12. В случае принятия нормативных правовых актов, регулирующих вопросы в сфере ЖКХ, в том числе и устанавливающих иной, по сравнению с настоящим договором, порядок регулирования отношений сторон между собой, стороны руководствуются указанными нормативными правовыми актами с даты их вступления в законную в силу. При этом соответствующие условия настоящего договора применению не подлежат.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в МКД. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.4. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

6.5. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива или выборе иной управляющей организации в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией. Договор расторгается в соответствии с действующим законодательством и в порядке определенном ст. 450 ГК РФ, п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

6.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.7. При не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, применяется порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установленный действующим законодательством.

6.8. Согласно п.2 ст. 160 ГК РФ при подписании настоящего Договора Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей («факсимиле») уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования электронно - цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

6.9. В случае невозврата второго экземпляра настоящего договора управления, подписанного со стороны собственника, в адрес управляющей компании, настоящий договор управления считается заключенным.

7. ФОРС-МАЖОР.

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке по решению общего собрания собственников МКД в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней о данном факте не позднее, чем за 30 (тридцать) дней. Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается неоднократное неисполнение Управляющей организацией принятых на себя обязательств по настоящему Договору, которое повлекло за собой существенное ухудшение состояния общего имущества собственников МКД, с существенным нарушением условий настоящего Договора, три или более раз, при условии соблюдения Собственниками претензионного порядка разрешения вопроса и наличии денежных средств на счёте дома для выполнения таких работ. Сроки уведомления о расторжении настоящего Договора сохраняются и в любых других случаях его расторжения;

8.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае образования задолженности Собственников (Пользователей) МКД, превышающей три ежемесячных размера оплаты по Договору, а также в случае уклонения Собственников от инициирования Общего собрания, принятия решений, связанных с необходимость выполнения и финансирования работ, влияющих на безопасность эксплуатации МКД или отдельных его элементов, внутридомовых инженерных систем, в том числе работ, обязанность по выполнению которых установлена решением суда, предписанием контрольных или надзорных органов с обязательным уведомлением последней о дате расторжения не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения;

8.2.3 В случае изменения Собственниками способа управления МКД на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, принятого в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

8.2.4.По соглашению Сторон;

8.2.5.В судебном порядке.

8.3.В случае досрочного расторжения настоящего Договора, Сторона инициатор обязана письменно известить другую Сторону не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

8.4.После расторжения или окончания срока действия настоящего Договора техническая документация на МКД и иные документы, связанные с управлением МКД (далее – документация), подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества от 13.08.2006г. №491 в порядке, установленном действующим законодательством.

8.5. Окончание срока действия или досрочное расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате Собственниками (Пользователями) произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы за период действия настоящего Договора.

8.6. В случае принятия общим собранием решения о смене способа управления МКД, истечения срока настоящего Договора или его досрочного расторжения уполномоченное общим собранием собственников помещений лицо в течение 5 рабочих дней направляет Управляющей организации, а также в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на общем собрании решении с приложением этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, ее адрес.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания и началом обслуживания дома Управляющей организацией и действует в течение 3 лет.

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

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора.

9.4. К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора.

- *Приложение №1 - Состав и состояние общего имущества МКД*
- *Приложение №2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД*
- *Приложение №3 - Стоимость работ и услуг по содержание и ремонту общего имущества*
- *Приложение №4 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования*

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО Управляющая компания Первореченского района № 21»
ОГРН 107 253 800 67 50
ИНН/КПП 2538111914/253801001
р/счёт 407 028 107 001 200 00200
в ОАО «Дальневосточный банк»

БИК 04 05 07 705
Адрес: 690089, г. Владивосток
Ул. Тухачевского, д. 28

[redacted]

Собственник _____

_____

Паспорт серия _____ № _____

Выдан _____

_____

Дата выдачи _____

Зарегистрирован по адресу: 6900___ г. Владивосток,

ул. _____, дом ____, кв. ___

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Директор ООО «Управляющая компания Первореченского района № 21»
В.В. Брожко

Директор В.В.Брожко

[redacted]

Собственник _____/_____/

Приложение№1
к договору управления многоквартирным домом
№21-11/3/2016 от 11.06. 20 16

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	Руднева,11
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	1950
5	Год последнего капитального ремонта:	
	- Система холодного водоснабжения	
	- Система центрального отопления	
	- Система горячего водоснабжения	
	- Теплового узла	
	- Фасада	2012г.
	- Кровля	2012г.
6	Количество этажей	2
7	Наличие подвала	
8	Количество квартир	16
9	Строительный объем (куб. м)	4746
10	Площадь (кв. м)	
	а) многоквартирного дома с балконами, лестничными клетками	875,9
	б) жилых помещений (общая площадь квартир/ площадь балконов)	583,1/16
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома) в том числе: - лестничные клетки - подвала	310,4 130,4 180
11	Количество лестниц/ лестничных маршей (шт.)	2/10
12	Уборочная площадь (включая межквартирные лестничные площадки, коридоры) (кв.м)	130,4
13	Уборочная площадь других помещений общего пользования (кв. м)	
	в том числе: - подвала	3779
14	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (кв. м)	6908
15	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент		без видимых дефектов
2	Наружные капитальные стены (фасад)	Кирпичный	
	Отмостка	Асфальтобетонное покрытие,106м2	удовлетворительно
3	Перекрытия	Железобетонные	удовлетворительно
4	Балконы	Балконные плиты ж/бетонные, 7 штук. Площадь балконов 16 кв. м.	удовлетворительно
5	Кровля	Скатная, шифер. Площадь кровли 1147 кв. м.	удовлетворительно
6	Полы	Цементные. Площадь пола 84м2	удовлетворительно
7	Проемы Двери входа в подъезд	Металлические, кодовые замки 2шт.	удовлетворительно
	Двери входа в подвал	Металлические 2шт., вход в подъездах	удовлетворительно
	Люки выхода на кровлю	Металлические 2шт.	удовлетворительно
	Окна мест общего пользования	Пластиковые 6шт.	удовлетворительно
	Лестничная клетка (количество лестниц)	Железобетонные марши. Масляная окраска, известковая побелка.	
	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование Система холодного водоснабжения	Розлив стальной, длина 30 м. п.. Количество стояков 4шт. Длина стояков в подвале 10м. п., в квартирах 45м.п.	розлив, стояки- в рабочем состоянии
8	Водомерный узел	находится на Руднева,7	в рабочем состоянии
9	Приборы учета	отсутствует	
	Система горячего водоснабжения	отсутствует по проекту	
	Система центрального отопления	Розлив стальной, длина 190 м. п., Количество стояков 12 шт. Длина стояков в квартирах 110 м. п.	розлив, стояки- в рабочем состоянии
	Тепловой узел	Элеваторного типа. 1шт.	в рабочем состоянии
	Приборы учета	отсутствует	
	Система канализации (чугун.)	Длина розлива 30 м. п.. Количество стояков 4 шт. Длина стояков в квартирах 45 м. п. Ливневая канализация – наружная, 110м.п.	в рабочем состоянии
	Электрические сети	Электроснабжение центральное. Количество групповых щитков на лестничных клетках 6ед. Длина сетей коммунального освещения 220 м. п. Количество инд. приборов учета 16шт.	в рабочем состоянии
	Вводно-распределительное устройство (ВРУ)	1 шт.	в рабочем состоянии
10	Приборы учета	1шт.	
	Вентиляция	Приточно-вытяжная	в рабочем состоянии
11	Вход в подъезд	Козырек- стальной, 2шт.	в рабочем состоянии
12			

Собственник (и) Представитель собственника [redacted]

Директор ООО «Управляющая компания Первореченского района № 21»

_____В.В. Брожко

Приложение № 2 к договору
управления №21-11/3/2016
от «11» 06 2016 г.

Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
ул. Руднева, д. № 11

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
1.	**Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования**	
1.1.	*Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации*	
1.1.1.	Промывка, опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
1.1.2.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
1.1.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
1.2.	*Проведение технических осмотров и мелкий ремонт, аварийный ремонт.*	
1.2.1.	Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
1.2.2.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
1.2.3.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
1.2.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
1.3.	Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме	В соответствии с предельными сроками устранения недостатков
1.4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
1.5.	Тех. Обслуживание тепловых узлов	В соответствии с правилами энергоустановок.
2.	**Содержание и техническое обслуживание лифтов**	круглосуточно
3.	**Санитарное содержание общего имущества жилого дома и придомовой территории**	
3.1.	*Уборка лестничных клеток*	
3.1.1.	Влажное подметание и лестничных площадок и маршей	Нижних 3-х этажей 6 раз в неделю
	Влажное подметание и лестничных площадок и маршей	Выше 3-го этажа 3 раза в неделю
3.1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раза в месяц (апрель - октябрь)
3.1.3.	Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
3.1.4.	Мытье стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, окон, подоконников, чердачных лестниц, шкафов для э/счетчиков, почтовых ящиков, отопительных приборов на л/к, обметание пыли с потолков	2 раза в год осеннее – весенний период
3.1.5.	Дератизация	1 раз в месяц
3.1.6.	Дезинсекция	По заявлению
3.1.7.	Уборка чердачного и подвального помещений	2 раза в год
3.2.	*Уборка мусоропровода*	
3.3.	*Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома*	
3.3.1.	*Летний период*	
3.3.1.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
3.3.1.2.	Уборка газонов и откосов	1 раз в двое суток
3.3.1.3	Выкашивание газонов, откосов	По мере необходимости, но не реже трёх раз в год в весенне-летний период.
3.3.2.	*Зимний период без снегопада*	
3.3.2.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
3.3.2.2.	Уборка газонов и откосов	1 раз в двое суток

3.3.2.3.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде
3.3.3.	*Зимний период при снегопаде*	
3.3.3.1.	Подметание территории (уборка мелкого мусора)	6 раз в неделю

3.3.3.2.	Очистка территории от снега и наледи (проходы к подъездами пешеходные тропинки)	По мере необходимости, начало работ не позднее двух часов после начала снегопада
3.3.3.3.	Уборка газонов и откосов	По мере необходимости
3.3.3.4.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде, по мере необходимости
4.	**Вывоз твердых бытовых отходов и КГМ**	
4.1.	*Вывоз твердых бытовых отходов*	*Ежедневно.*
4.2.	*Вывоз крупногабаритного мусора*	*по мере накопления, не более 3-х дней*
5.	**Текущий ремонт общего имущества и конструктивных элементов придомовой территории Многоквартирного дома**	
5.1.	***Текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов зданий***	По решению общего собрания собственников Многоквартирного дома
5.1.1.	Фундаменты	По решению общего собрания
5.1.2.	Стены и перегородки	По решению общего собрания
5.1.3.	Балконные плиты и перила, козырьки, лоджии и эркеры	По решению общего собрания
5.1.4.	Перекрытия, несущие колонны и иные ограждения, несущие конструкции	По решению общего собрания
5.1.5.	Полы в помещениях общего пользования	По решению общего собрания
5.1.6.	Крыши	По решению общего собрания
5.1.7.	Водоотводящие устройства	По решению общего собрания
5.1.8.	Окна, двери в помещениях общего пользования	По решению общего собрания
5.1.9.	Лестницы	По решению общего собрания
5.1.10.	Печи, котлы	По решению общего собрания
5.1.11.	Система холодного водоснабжения	По решению общего собрания
5.1.12.	Система горячего водоснабжения	По решению общего собрания
5.1.13.	Система канализации	По решению общего собрания
5.1.14.	Система газоснабжения	По решению общего собрания
5.1.15.	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка	По решению общего собрания
5.1.16.	Система теплоснабжения	По решению общего собрания
5.1.17.	Система вентиляции и дымоудаления	По решению общего собрания
5.1.18.	Объекты благоустройства (контейнерные площадки под ТБО и КГМ, модули под пластик и ртутосодержащие модули).	По решению общего собрания
6.	Ремонт асфальтобетонного покрытия	По решению общего собрания
7.	Абонентские почтовые ящики	По решению общего собрания
8.	Доски объявлений	По решению общего собрания
9.	Установка малых форм (МАФ)	По решению общего собрания
10.	Санитарная обрезка, порубка деревьев	По решению общего собрания
11.	Капитальная очистка чердачного и подвального помещений	По решению общего собрания

Директор
ООО «Управляющая компания
Первореченского района № 21»

_____ /В.В. Брожко/

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Первореченского района № 21» г. Владивосток
Директор В.В.Брожко

Собственник [redacted]

Собственник _____/_____/

Приложение № 3
к договору управления
№ от

Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу ул. Руднева, д. № 11

с 1 августа 2014 г.

№ п/п	Наименование работ	Стоимость на 1 кв.м. общей площади без НДС (руб./кв.м. в месяц)
1	2	3
	Статья "Содержание жилья", в т.ч.:	**12**
1	**Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования, в т.ч.:**	**4,76**
1.1	Тех. Обслуживание МКД	2,72
1.2	Тех. Обслуживание тепловых узлов	0,89
1.3	Аварийное обслуживание	0,65
1.4	Подготовка к сезонной эксплуатации	0,5
2	**Санитарное содержание общего имущества жилого дома, в т.ч.:**	**3,45**
2.1	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	3,45
3	**Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов, в т.ч.:**	**3,09**
3.1	Вывоз твердых бытовых отходов	2,21
3.2	Утилизация	0,88
4	Вывоз крупногабаритного мусора	0,47
5	Замена контейнеров	0,09
6	Содержание учетно-регистрационной службы	0,14
	Статья "Ремонт жилья"	**4,29**
	Всего, в т.ч.:	**16,29**
	Услуги управления (10%)	**1,63**
	Услуги банка (1,7%)	**0,28**

Директор
ООО "Управляющая компания Первореченского района №21"

_____ В.В. Брожко

М.П.

Собственник(и) (представитель собственника

_____ [redacted]

Директор В.В.Брожко

Приложение № 4
к договору № 21-11/3/2016
от «11» 06
2016 года

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ

	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	*Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером*
	1.Аварийные работы	
1.	Протечки конструктивных элементов (кровля, фасад), повреждения водоотводящих элементов кровли и наружных стен(водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	По заявлению собственника и наличия Акта обследования
2.	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более суток
3.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудовании	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2ч.
5.	Неисправности на вводно – распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более трёх часов.
6.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более трёх часов.
7.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения(в том числе: короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
	2.Прочие непредвиденные работы	
8.	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
9.	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
10.	Не плотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более трёх суток
11.	Разбитые стёкла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплётов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования - в зимнее время	 Не более суток
12.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминисцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более трёх суток
13.	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более пяти суток (с немедленным принятием мер безопасности)
14.	Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравления граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более пяти суток (с немедленным принятием мер безопасности

Директор
ООО «Управляющая компания
Первореченского района № 21»

_____ /В.В. Брожко/

Директор
М.П.

Собственник [redacted]

Собственник _____ / _____ /