

ДОГОВОР № 215

управления, содержания и ремонта многоквартирного дома

пос. Пашия Горнозаводского района

« 1 » 08 2012 года

Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилых помещений, между Сторонами: с одной стороны Общество с ограниченной ответственностью «Меридиан» в лице директора Колесникова Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", и с другой стороны «Собственник», имеющие в собственности квартиру (комнату) № 12 общей площадью 52,9 кв.м., либо нежилое помещение общей площадью 52,9 кв.м., в многоквартирном жилом доме ул. _____, а также долю в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих помещений на основании правоустанавливающих документов, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.
- 1.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 1.3. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.
- 1.4. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.
- 1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.
- 1.7. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 1.8. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией осуществляется в соответствии с пунктом 7 настоящего договора.
- 1.9. Подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное общим собранием собственников многоквартирного дома лицо. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, а также при невозможности исполнения им своих обязанностей (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией в течение согласованного с Собственником срока за плату услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности, которые определены решением общего собрания собственников помещений, предоставлению коммунальных услуг и обеспечению коммунального ресурса в многоквартирном доме, а также осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.
- 2.2. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.
- 2.3. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы, определенные настоящим договором, а Собственник обязуется оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

- 3.1. Управляющая организация обязана оказывать услуги и выполнять работы по:
 - 3.1.1. осуществлению управления общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников;
 - 3.1.2. надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества дома (перечень общего имущества представлен в Приложении №1, , перечни работ по содержанию и ремонту представлены в Приложении № 3, схема разграничения ответственности за содержание, ремонт и эксплуатацию представлена в Приложении № 4) , а в случае

утверждения Собственником платы за капитальный ремонт – выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

3.1.3. предоставлению коммунальных услуг самостоятельно либо обеспечению поставки коммунальных ресурсов путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет потребителей (перечень и стоимость коммунальных услуг и коммунальных ресурсов представлен в Приложении № 2);

3.1.4. начислению, сбору, расщеплению и перерасчету платежей Собственников за содержание, ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

3.1.5. подготовке предложений Собственникам через уполномоченное общим собранием собственников лицо по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, повышению энергоэффективности многоквартирного дома, проведению капитального ремонта конструктивных элементов дома, модернизации, приращению, реконструкции общего имущества, перечня и сроков проведения работ, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт, а также по информированию уполномоченного собственниками лица об истечении сроков эксплуатации элементов общего имущества;

3.1.6. ведению и обеспечению сохранности технической документации на многоквартирный дом, внесению в техническую документацию изменений, отражающих состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров;

3.1.7. предоставлению уполномоченному общим собранием собственников лицу по его запросу результатов сезонного осмотра общедомового имущества, перечня мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемых затрат;

3.1.8. ведению домовой книги и финансово-лицевого счета, выдаче соответствующих выписок и справок по заявлению собственников в пределах своих полномочий и на основе соблюдения конфиденциальности персональных данных граждан и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке;

3.1.9. при наличии индивидуальных приборов учета в помещении, производству расчетов с Собственником за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с использованием индивидуальных приборов учета с момента оформления Акта ввода приборов в эксплуатацию;

3.1.10. осуществлению расчетов с Собственником за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и отопление исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев и не более 3 расчетных периодов подряд в следующих случаях:

- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, а также выхода прибора учета из строя;

- при нарушении Собственником пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;

- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя;

- * - при отказе в доступе представителю Управляющей организации для контрольного снятия показаний приборов учета (контрольное снятие показаний приборов учета производится не реже одного раза в год);

- при непредоставлении Собственником показаний индивидуальных приборов учета за текущий месяц до 25 (включительно) числа текущего месяца;

По истечении предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется исходя из среднемесячного объема потребления, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.11. предоставлению, уполномоченному общим собранием собственников лицу, годового письменного отчета об исполнении условий настоящего Договора в течение второго квартала года, следующего за отчетным. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма израсходованных Управляющей организацией средств по исполнению договора управления, содержания и текущего ремонта, а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества (при утверждении платы на капремонт). (Приложение № 5).

3.1.12. извещению за 5 рабочих дней до начала проведения сезонного (весеннего, осеннего) осмотра о дате этого осмотра уполномоченного общим собранием собственников лица, определенного в соответствии с п. 7.1. настоящего договора.

3.1.13. совершению других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. выполнять работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту самостоятельно в полном объеме, либо путем привлечения третьих лиц по договорам, заключенным от собственного имени и за свой счет или за счет собственника;

3.2.2. самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, а также предписаний жилищной инспекции;

3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании инженерных коммуникаций, перепланировке помещений собственников и общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

- 3.2.5. принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством;
- 3.2.6. снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц;
- 3.2.7. безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией;
- 3.2.8. от собственного имени заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) по ценам и на условиях согласованных с уполномоченным общим собранием лицом с последующим использованием денежных средств от использования общего имущества на дополнительные работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту, возмещение ущерба от актов вандализма, выполнение иных видов работ;
- 3.2.9. при наступлении случаев, при которых необходимо произвести срочные работы для устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме граждан, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписаниями Государственной жилищной инспекции, производить такие работы за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту) с информированием собственников помещений. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на досках объявлений у каждого подъезда;
- 3.2.10. распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) и направлять их на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.
- 3.3. Собственник обязуется:
- 3.3.1. обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора;
- 3.3.2. при заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора информировать нанимателей об условиях настоящего договора (обязанность собственника муниципальных помещений);
- 3.3.3. вносить плату по Договору ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за прошедшим;
- 3.3.4. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 3.3.5. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 3.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;
- 3.3.7. соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме и не нарушать санитарное содержание мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания мусора и отходов, засоряющих канализацию, не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 07.00 (при производстве ремонтных работ с 08.00 до 22.00 в будние дни и с 10.00 до 19.00 в выходные и праздничные нерабочие дни);
- 3.3.8. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами;
- 3.3.9. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 3.3.10. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, конструкций строения, инженерных коммуникаций многоквартирного дома; не производить перепланировку помещений и переоборудования (переустройства) инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- 3.3.11. не допускать загромождения коридоров, тамбуров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.3.12. немедленно сообщать Управляющей организации через аварийно-диспетчерскую службу о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества;
- 3.3.13. в случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций;
- 3.3.14. допускать в помещение должностных лиц Управляющей организации, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для устранения аварий - в любое время;
- 3.3.15. при отчуждении помещения третьим лицам, сообщать об этом Управляющей организации в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение;
- 3.3.16. осуществлять сохранность индивидуальных приборов электрической и тепловой энергии, горячей и холодной

воды. В случае порчи или хищения индивидуальных приборов учета их приобретение и установка производится за счет Собственника;

3.3.17. осуществлять за счет собственных средств установку, оформление ввода приборов учета в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника;

3.3.18. соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения;

3.3.19. во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда);

3.3.20. оплачивать Управляющей организации плату за вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ по действующему Прейскуранту;

3.3.21. в случае несоблюдения требований п. 3.3.19., оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника складированного в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета;

3.3.22. не устанавливать наружные блоки кондиционеров, телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, фасадах, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с Управляющей организацией на предмет предотвращения возможного ущерба общему имуществу многоквартирного дома;

3.3.23. компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с устранением материального ущерба нанесенного общему имуществу многоквартирного дома по вине Собственника или лиц проживающих в жилом помещении;

3.3.24. собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить Управляющую организацию о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения;

3.3.25. ознакомить всех совместно проживающих в помещении граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.26. для исполнения договорных обязательств помещений предоставить следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей;

3.3.27. при наличии индивидуальных приборов учета предоставить данные о показаниях приборов учета с 20 по 25 (включительно) число текущего месяца, позвонив по телефону 393-61, передав представителю Управляющей организации по адресу: Ленина, д.4, либо другим оговоренным с Управляющей организацией способом.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. получать услуги в объемах, не ниже установленных уполномоченными органами нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества;

3.4.2. в установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненные Управляющей организацией вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

3.4.3. вносить предложения на общих собраниях собственников по проведению капитальных и иных дополнительных работ, не предусмотренных «Перечнями работ ...» (Приложение №3 к Договору)

3.4.4. вносить предложения по улучшению работы Управляющей организации;

3.4.5. требовать участия, уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

3.4.6. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ;

3.4.7. требовать от Управляющей организации копию настоящего Договора с возмещением соответствующих расходов на ее изготовление.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.1.- 3.1.13. настоящего Договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания собственников помещений на основании предложения Управляющей организации. В случае если собственники помещений не провели общее собрание за 30 дней до окончания отчетного периода (1 год), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется путем умножения размера платы, действующего в отчетном периоде, на индекс потребительских цен, установленный на товары (работы, услуги) в Российской Федерации в предшествующем календарном году в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг по Договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты - до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Если 10 число приходится на выходной или праздничный день, то последним расчетным днем является первый рабочий день после 10 числа.

4.4. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, вносится Собственником на основании соответствующих расчетных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, путем внесения денежных средств в кассу либо перечисления на расчетный счет

Управляющей организации.

- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденным в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.
- 4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за квадратный метр, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.
- 4.7. Сведения об изменении тарифов на содержание и ремонт жилья, коммунальные услуги Управляющая организация доводит до сведения всех Собственников в квитанции на оплату в порядке определенном в п.4.4.
- 4.8. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту (реконструкции) дома и отдельных элементов устанавливается на договорной основе между Управляющей организацией и Собственниками. Основанием для установления цены договора является решение общего собрания Собственников помещений дома, принятого с учетом рекомендаций Управляющей организации с экономическим обоснованием стоимости работ и услуг.
- 4.9. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за содержание, ремонт общего имущества много квартирного жилого дома и отопление.
- 4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью, предупреждением ущерба его имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.11. В случае если Собственник (наниматель, арендатор) несвоевременно и/или не в полном объеме внес плату по настоящему Договору, то Управляющая организация вправе взыскать пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 4.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления Акта и предупреждения Собственника (нанимателя, арендатора), вправе произвести перерасчет по количеству проживающих плату за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления за период не более, чем за шесть календарных месяцев до выявления факта такого проживания.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).
- 5.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
 - использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
 - аварий, произошедших не по вине Управляющего и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 5.5. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий Собственника.
- 5.6. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника, либо Собственник.
- 5.7. Если Собственник не принимает решение на общем собрании о проведении капитальных ремонтов конструктивных элементов многоквартирного дома, ответственность за состояние общего имущества многоквартирного дома и его ухудшение, ложится на Собственников помещений в доме.
- 5.8. Вместе с тем, в случае невыполнения Собственниками помещений в доме необходимых работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, Управляющая организация оставляет за собой право требовать изменения размера платы по Договору в части содержания и текущего ремонта общего имущества дома на сумму увеличения затрат на эксплуатацию дома.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Настоящий Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента его подписания Собственником и вступает в силу с «01» августа 2012 г. и действует до «31» июля 2014 г.

- 6.2. При отсутствии письменного отказа от одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.4. В случае прекращения права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме, Собственник утрачивает статус Стороны договора (за исключением прав и обязанностей, возникших до прекращения права).

9.5. Лицо, приобретшее право собственности на помещение в многоквартирном жилом доме, приобретает права и обязанности Стороны настоящего Договора с момента возникновения права собственности. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

9.6. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 Перечень и стоимость коммунальных услуг и коммунальных ресурсов;

Приложение № 3 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту;

Приложение № 4 Схема разграничения ответственности за состояние инженерного оборудования в многоквартирном жилом доме между Собственником и Управляющей организацией;

Приложение № 5 Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

618824, Пермский край,
Горнозаводский район, пос. Пашня, ул. Ленина, 4
Р/с № 40702810449080000688 в ОАО «Сбербанк России»
К/с 30101810900000000603
ОГРН 1115921000391
ИНН 5921029108
КПП 592101001
Тел./факс/ (34269) 393-61
Директор

А.Н. Колесников

М.П.



«Собственник»

Колесникова Людмила Борисовна
паспорт: 5405 № 584184
от 19.12.2002г
выдан: ОВД г. Горнозаводска

Зарегистрирован:
г. Пашня 1 Мая 30-12

св-во о гос-ой регистрации
права:
от 28 августа 2010г

ББН 740290.

Приложение № 1 к Договору № 215
управления, содержания и ремонта
многоквартирного дома
от 01.08 2012 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки - 1984
Число этажей - 5 Число подъездов - 4
Общая площадь квартир - 3286 м2.
Общая площадь нежилых помещений - _____ м2 в том числе:
а) в собственности (физических, юридических лиц) - _____
б) общее имущество - _____ м2
Кол-во квартир - 70
Кол-во собственников жилых помещений _____

2. Конструкции

Перечень конструкций	Количество	Описание
Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундамент		<i>бутовой ленточный</i>
Подвал		
Кровля		<i>мягкая</i>
Окна в МОП		
Двери в МОП		
Лестничные марши		
Отмостки и твердые покрытия		
Ящики почтовые		
Указатели наименования квартир, улицы, дома на фасаде здания		
Фазон		
Заборы, ограды		

3. Инженерное оборудование

Виды оборудования	Количество	Описание
Внутридомовая система отопления		
Внутридомовая система ГВС и ХВС		
Приборы и оборудование АИТП		
Канализация		
Общедомовой узел учета потребляемых ресурсов		
Электрооборудование		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что инженерное оборудование и строение находятся в удовлетворительном состоянии или нуждаются в _____

<p>«Управляющая организация» ИНН 5921029108 Директор _____ А.Н. Колесников ОГРН 1125921000391 М.П. _____</p>	<p>«Собственник» <i>А.Н. Колесников</i> <i>Колесникова Л.Б.</i> <i>св-во о гос. рег. решен. пр. права от 28.08.2010</i> <i>ББ 740290</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Приложение № 2 к Договору № 215
управления, содержания и ремонта
многоквартирного дома
от 01.08 2012 г.

ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
Площадь квартир в многоквартирном доме _____ квадратных метров (без балконов и лоджий).

1. Услуги холодного водоснабжения и водоотведения

Тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение для расчетов с населением при наличии индивидуальных приборов учета:

1. Холодное водоснабжение 35,25 руб./м³ с НДС;
2. Водоотведение 21,48 руб./м³ с НДС.

Объем потребления определяется по индивидуальным приборам с учетом общедомовых нужд.

При отсутствии приборов учета (индивидуального и общедомового) расчет платы производится исходя из норматива потребления 3,803 м³ холодной воды на человека в месяц.

2. Услуги горячего водоснабжения

Тариф на горячее водоснабжение для расчетов с населением при наличии индивидуальных приборов учета составляет _____ руб./куб. метр с НДС.

Объем потребления определяется по индивидуальным приборам с учетом общедомовых нужд.

При отсутствии приборов учета (индивидуального и общедомового) расчет платы производится исходя из норматива потребления 2,772 м³ горячей воды на человека в месяц.

3. Услуги отопления

Тариф на отпуск тепловой энергии составляет _____ руб./Гкал с НДС.

Объем поставляемой тепловой энергии рассчитывается:

при отсутствии общедомового прибора учета - по нормативу потребления 0,32 Гкал/м² в год,

при наличии общедомового прибора учета - в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4. Освещение мест общего пользования

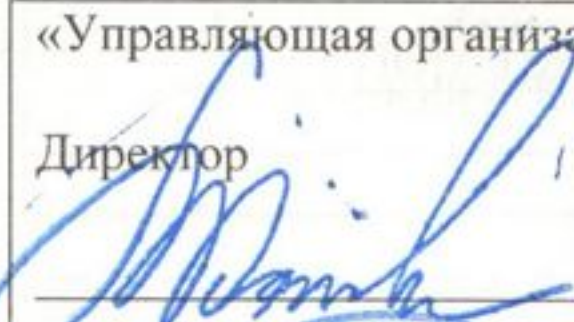

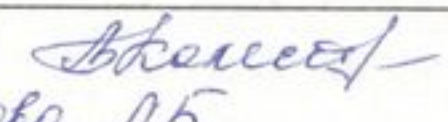
Освещение в части содержания мест общего пользования при отсутствии общедомового прибора учета рассчитывается исходя из норматива __ кВт/час в месяц на одного человека и дополнительно __ кВт/час в месяц на одного человека при наличии лифта в многоквартирном доме.

При наличии общедомового прибора учета электроэнергии – в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Общие примечания:

1. Собственник несет ответственность за достоверность информации о количестве фактически проживающих граждан в многоквартирном доме. Управляющая организация вправе взыскивать с Собственника убытки за искажение информации.

2. Расчеты за поставляемую электроэнергию в части индивидуального потребления производятся Собственником непосредственно поставщику услуг, в части мест общего пользования - Управляющей организации.

<p>«Управляющая организация»</p> <p>Директор</p> <p> А.Н. Колесников</p> <p>М.П.</p> <p></p>	<p>«Собственник» </p> <p>Колесникова Л.Б.</p> <p>Св-во о гос-ой регистрации права: от 28.08.2010г</p> <p>ББН 740290</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Приложение № 3 к Договору № 215
управления, содержания и ремонта
многоквартирного дома
от 01.08 2012 г.

Перечень работ (услуг) входящих в плату за содержание и текущий ремонт общедомового имущества,
управление многоквартирным домом

№ п/п	Наименование и состав работы
Техническое обслуживание жилищного фонда	
1.	Санитарная уборка мест общего пользования
1.1.	Уборка мусора и грязи с кровли (1 раз в год)
1.2.	Уборка мусора из подвалов
2.	Обеспечение санитарного состояния придомовой территории
2.1.	Подметание свежеснегавшего снега с территорий толщиной до 2 см, сгребание снега в валы или кучи (ч/з день, 62 раза/в год), с 01.11 по 31.03
2.2.	Транспортировка песка от места складирования до места посыпки (1 раз в день, 30 раз/в год, во время гололеда)
2.3.	Ликвидация наледи методом посыпки территории песком (1 раз в день, 30 раз/в год, во время гололеда)
2.4.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя более 2 см (1 раз в день, 62 раза/в год, в дни снегопада)
2.5.	Подметание территории в дни без снегопада
2.6.	Уборка газонов и придомовой территории от мусора (1 раз в 2 дня, 90 раз/в год), с 01.04 по 31.10
2.7.	Очистка урн от мусора (1 раз в день, 312 раз/в год)
2.8.	Подметание территории (через день, 90 раз/в год), с 01.04 по 31.10
3.	Уборка мусора
3.1.	Вывоз твердых бытовых отходов (1 раз в день)
3.2.	Вывоз крупногабаритного мусора (1 раз в неделю)
4.	Техобслуживание конструктивных частей жилого дома
4.1.*	Ежегодные сезонные осмотры конструктивных элементов (весенний и осенний)
4.2.	Укрепление металлических покрытий парапета
4.3.	Прочистка вентиляционных каналов
4.4.	Проверка исправности канализационных вытяжек
4.5.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах
5.	Техническое обслуживание инженерных систем отопления, ГВС, ХВС и канализации
5.1.	Центральное отопление
5.1.1.	Ежегодные осмотры системы центрального отопления (весенний и осенний)
5.1.1.1.	Рабочая проверка системы в целом
5.1.2.	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления
5.1.3.	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления в радиаторном блоке в МОП
5.1.4.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления
5.1.5.	Уплотнение сгонов с применением льняной пряди
5.1.6.	Регулировка системы отопления
5.1.7.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления
5.2.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение
5.2.1.	Ежегодные осмотры системы водопровода, канализации и горячего водоснабжения (весенний и осенний)
5.2.2.	Промывка трубопроводов системы ГВС и ХВС
5.2.3.	Уплотнение сгонов с применением льняной пряди
5.2.4.	Подчеканка раструбов канализационных труб
5.2.5.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов
6.	Техническое обслуживание и поверка коллективных приборов учета и оборудования АИТП, контрольное снятие показаний и проверка работоспособности индивидуальных приборов учета
7.	Аварийно-диспетчерское обслуживание: ликвидация аварийных ситуаций в местах общего пользования, с выполнением аварийно-восстановительных работ и ликвидация аварийных

	ситуаций у собственника без выполнения ремонта
8.	Дератизация
9.	Техническое обслуживание инженерной системы электроснабжения и электротехнических устройств в МОП.
13.	Ремонт жилищного фонда
13.1.	Ремонт фундаментов
13.1.1.	Восстановление поврежденных участков отмосток и тех. входов в подвал
13.1.1.1.	Восстановление поврежденных участков отмосток
13.1.1.2.	Восстановление технических входов в подвал
13.2.	Ремонт стен и фасадов
13.2.1.	Ремонт и окраска фасадов
13.2.1.1.	Устранение разрушений стыковых соединений, фактурных слоев в цокольных частях зданий
13.2.1.2.	Окраска цоколя
13.2.1.3.	Ремонт входных групп
13.2.1.4.	Ремонт козырька над входной группой
13.2.2.	Ремонт стен в МОП
13.3.	Ремонт крыш
13.3.1.	Ремонт кровли, гидроизоляции, утепления и вентиляции
13.3.1.1.	Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами
13.3.1.2.	Постановка заплат на покрытия из мягкой кровли
13.3.1.3.	Замена канализационных вытяжных труб (на кровле)
13.4.	Ремонт оконных и дверных заполнений в МОП
13.4.1.	Ремонт оконных переплетов
13.4.2.	Ремонт дверных полотен
13.4.3.	Смена оконных и дверных петель
13.4.4.	Смена наличников оконных и дверных проемов
13.4.5.	Нашивка брусков на дверные коробки
13.4.6.	Укрепление оконных и дверных наличников
13.4.7.	Установка ручек на входные двери
13.4.8.	Остекление оконных блоков мест общего пользования
13.4.9.	Окраска подъездных дверей, лавочек, урн, контейнеров
13.5.	Ремонт лестниц, крылец (козырьков) над входами в подъезды.
13.5.1.	Смена отдельных частей поручней
13.5.2.	Ремонт мягкой кровли
13.6.	Ремонт полов
13.6.1.	Заделка выбоин в цементных полах
13.7.	Внешнее благоустройство
13.7.1.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек
13.7.1.1.	Ремонт лавочек
13.7.1.2.	Ремонт урн
13.8.	Ремонт инженерных систем отопления, ХВС, ГВС и канализации
13.9.	Ремонт коллективных приборов учета и оборудования АИТП
13.10.	Ремонт инженерной системы электроснабжения и электротехнических устройств в МОП.

«Управляющая организация»


Директор

 А.Н. Колесников

М.П.

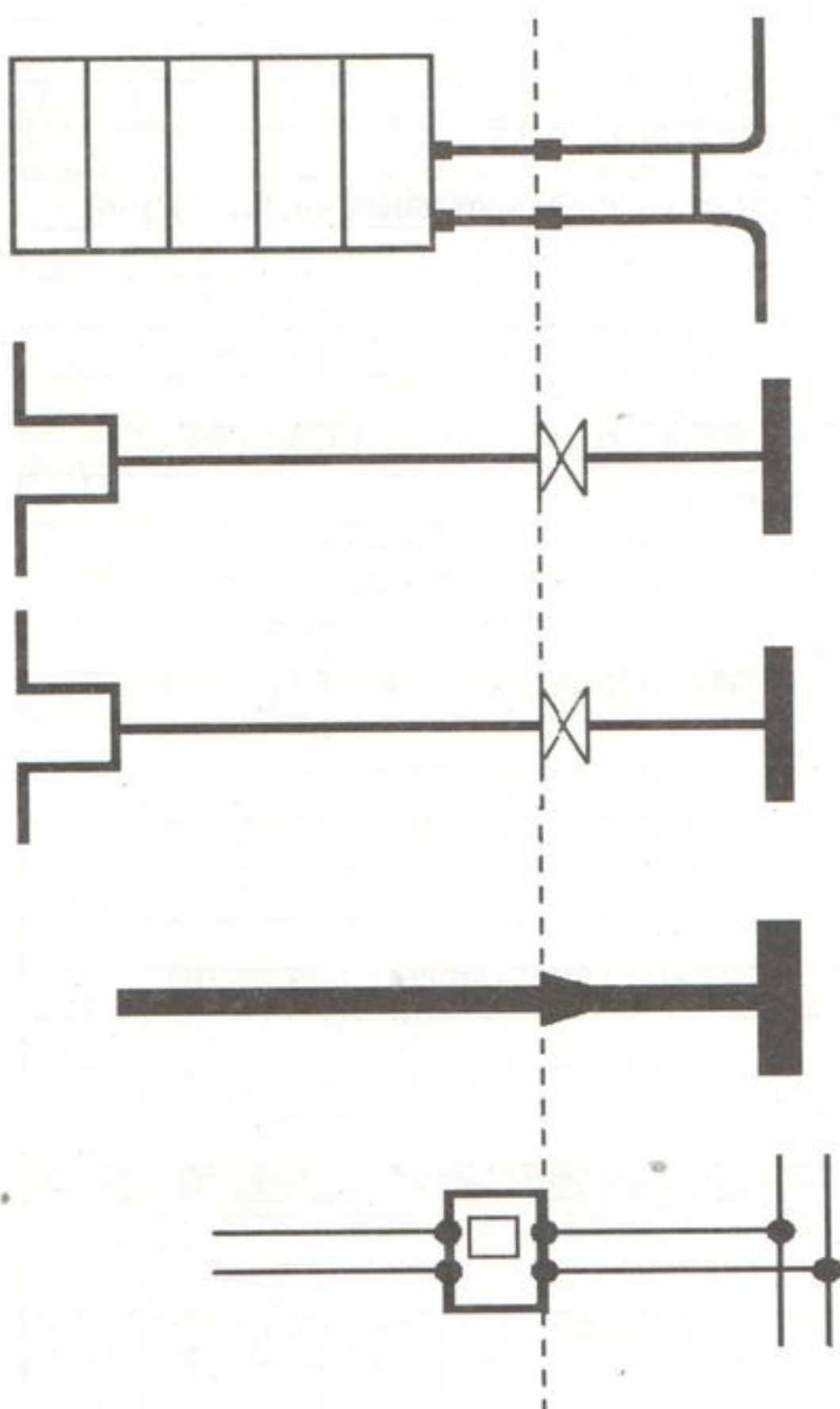


«Собственник»


Жуковская М.Б.
Св-во о гос-ой регистрации
проста от 28.08.2010
55 № 40290

Приложение № 4 к Договору № 215
управления, содержания и ремонта
многоквартирного дома
от 01.08 2012 г.

СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ



Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении или до первого запорного крана (при наличии) на стояке (включительно)

ГВС-до первого вентиля на стояке в помещении (включительно)

ХВС до первого вентиля на стояке в помещении (включительно)

КНС до первого раструба в помещении (включительно)

Электросеть до электросчетчика

«Управляющая организация»

Директор

[Handwritten signature]

А.Н. Колесников

М.П.



«Собственник»

[Handwritten signature]
Колесникова Лб.
св-во о гос-ой регистрации
права от 28.08.2010
ББ 740290

условиях.

6.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных действующим законодательством, если Собственники погасили задолженность перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора.

6.3.2. По соглашению сторон.

6.3.3. В судебном порядке.

6.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.3.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить орган местного самоуправления для принятия им соответствующих решений.

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

6.6. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещения (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКА ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

7.1. Собственник осуществляет контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору уполномоченным общим собранием собственников многоквартирного дома лицом.

7.2. Контроль деятельности Управляющей организации осуществляется посредством:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, о перечне, объеме, качестве и периодичности оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в сезонных (весеннего, осеннего) осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и отсутствия ответов от Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль использования и сохранности жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, в частности в Государственную жилищную инспекцию Пермского края, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.3. Управляющая организация отвечает перед Собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.4. Нарушения, выявленные Собственником или уполномоченным общим собранием собственников многоквартирного дома лицом, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, факты причинения вреда имуществу Собственника, описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

Недостатки, указанные в акте, если они возникли по вине Управляющей организации или вследствие ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору, Управляющая организация устраняет в кратчайшие сроки и за свой счет.

7.5. Запросы Собственников в Управляющую организацию, относительно предоставления информации, предусмотренной настоящим договором и действующим законодательством, могут быть направлены в письменном и электронном виде. Информация на основании запроса в электронном виде предоставляется на адрес электронной почты Собственника в течение 5 рабочих дней со дня поступления запроса. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес Собственника почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично Собственнику по месту нахождения Управляющей организации.