

ДОГОВОР №1
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Чита

от " 1 " 02 "2013 г.

ООО «Управляющая Организация Кальянова А.Г"., в лице директора Кальяновой Аллы Григорьевны, действующего на основании устава от «21» декабря 2009г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны и Собственники МКД (многоквартирного жилого дома), расположенного по адресу: г. Чита ул. Подгорбунского, дом 3, в лице председателя Совета многоквартирного дома, Федорова Александра Александровича, действующего на основании Протокола №1 от 15.12.2012г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее – МКД), доверенности №1 от " 1 " 02 2013г и именуемый, в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от «15» декабря 2012 г.), хранящегося по адресу: г. Чита, Подгорбунского 3, кв. 57

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. 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, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами городского округа «Город Чита».

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД) и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Чита, ул. Подгорбунского дом 3 осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

Характеристика МКД на момент заключения договора.

1. Адрес: г. Чита ул. Подгорбунского, 3
2. Серия, тип постройки: многоквартирный крупнопанельный дом
3. Год постройки: 1989
4. Этажность: 2 подъезда по 10 этажей
5. Количество квартир: 60
6. Общая площадь жилых помещений: 3862,3м²
7. Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества: м²
8. Общая площадь нежилых помещений, : м²

2.3. Отношения сторон, связанные с предоставлением коммунальных услуг, выполнением требований законодательства об энергосбережении, регулируются отдельными договорами.

2.4. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, объема поступивших средств собственников, а также в зависимости от принятых решений на общем собрании собственников помещений МКД;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- обеспечения работы интернета
- другие услуги (страхование жилых помещений, внутренняя отделка, гражданская ответственность)

3.1.4. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. Осуществлять начисление и сбор платы по настоящему Договору с предоставлением собственникам помещений расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим Договором сроки;

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату на расчетный счет за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов.

3.1.8. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, **вносить в техническую документацию изменения**, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.11. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 10 числа следующего месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.

3.1.13. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.14. Представлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится – в письменном виде Совету дома, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается соответствие перечня, количества и качества фактически выполненных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в МКД и принятых мер по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.15. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.16. На основании заявки Собственника, направлять его сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению (ям) Собственника.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания. 3.1.30. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.18. Не допускать использования общего имущества без соответствующего решения общего собрания собственников или договора с Управляющей организацией о предоставлении права ограниченного пользования общим имуществом Многоквартирного дома. Направление расходов средства, поступивших на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, определяется решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.19. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной Администрацией городского округа «Город Чита» на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.21. Осуществлять работу по сбору платежей с собственников помещения несвоевременно и не полностью внесших плату за услуги, предусмотренные настоящим договором, вплоть до обращения в суд по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение, в соответствии с законодательством.

3.2 Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей договора, определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников согласно жилищному законодательству РФ, а также в зависимости от принятых решений на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома;

3.2.2. Требовать доступа в помещения собственников (при необходимости производства аварийных работ, выявления причин аварий, проведения работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов МКД, доступ к которым имеется только через помещения собственников);

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом МКД представлять перед третьими лицами интересы Собственника, в том числе в судах общей юрисдикции и арбитражных судах;

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования;

3.2.6. Готовить предложения к общему собранию собственников помещения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и (или) работ направить Собственнику дополнительно соглашение с обновленными приложениями № 2, 3, 4 к настоящему Договору для подписания.

3.2.7. По решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество МКД с их последующим возмещением собственниками, либо за счет доходов полученных при коммерческом использовании имущества находящегося в управлении;

3.2.8. Самостоятельно устанавливать режим касс в соответствии с требованием законодательства РФ и с учетом интересов собственников помещений, а также изменять и (или) предложить другой вид (виды) оплаты оказываемых услуг (оплата через почтовое отделение, электронные переводы, банковские переводы и т.п.).

3.2.9. Требовать заполнения Собственником соответствующих форм и квитанций, принятых к использованию в деловом обороте;

3.2.10. Осуществлять на основании решения собственников страхование за счет средств Собственников имущественных интересов, в том числе риска утраты (гибели), повреждения или недостачи общего имущества МКД в процессе его содержания и ремонта;

3.2.11. Предлагать собственникам заключить договор добровольного страхования жилых помещений со страховой организацией (ОАО «Альфа Страхование»);

3.2.12. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений МКД месте.

3.2.13. Приостановить либо перенести выполнение отдельных видов работ или услуг в случае:

- если фактическая стоимость какого-либо вида работ (услуг) по настоящему договору в общей сумме составляет более 100% от начисленных сумм;
- в случае неполного или несвоевременного внесения платы по настоящему Договору;
- в случае отсутствия необходимости проведения тех или иных работ, зафиксированной в акте осмотра общего имущества.

Перенос или приостановление выполнения работ осуществляется с обязательным уведомлением собственников;

3.2.14. Выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана

необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием контрольных и надзорных органов государственной и муниципальной власти, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.15. Оказывать прочие дополнительные услуги по заказу одного или нескольких Собственников в отношении общего имущества Многоквартирного дома, а также в отношении помещений Многоквартирного дома, не являющихся общим имуществом, за дополнительную плату на основании отдельного договора. Перечень дополнительных платных услуг, оказываемых собственникам в отношении имущества, входящего в состав жилых помещений МКД в приложении № 6 к настоящему договору.

3.2.16. Организовывать и проводить проверки технического состояния общего имущества в помещениях собственника, проводить проверку установленных приборов учета (при их наличии) и сохранности пломб, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра. После проведения такого осмотра Управляющая организация предоставляет председателю Совета дома результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты;

3.2.17. Передавать полномочия по начислению, сбору, приему, расщеплению, перерасчету платы собственников по настоящему договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.18. Выставлять требование нанимаемой для выполнения работ и (или) оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие работ, оказания услуг.

3.3. Собственники помещения обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы.

3.3.2. Участвовать в общих собраниях Собственников помещений МКД, а также инициировать и проводить годовое общее собрание Собственников помещений МКД, внеочередные общие собрания в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3.3. Предоставлять протоколы общих собраний в течении 3 дней со дня проведения общих собраний в Управляющую организацию.

3.3.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила эксплуатации многоквартирных домов, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД, санитарно-гигиенические нормативы, правила пожарной безопасности, правила эксплуатации бытовых приборов;

3.3.5. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования, о ненадлежащем состоянии общего имущества, а в случае обнаружения аварии своевременно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

3.3.6. Предоставлять по требованию Управляющей организации необходимую для управления документацию;

3.3.7. Обеспечивать допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организацией лиц для выполнения необходимых работ. Допуск для проведения плановых осмотров производится по рабочим дням, с 8 час. 00 мин. до 22 час. 00 мин. Допуск для предотвращения и/или устранения аварий производится по требованию Управляющей организации в любое время.

3.3.8. Предоставить в Управляющую организацию в письменном виде информацию о номерах контактных телефонов или указание на иные способы связи, с использованием которых представители Управляющей организации могли бы незамедлительно связаться с Собственником помещения или иными лицами, которые могут обеспечить доступ в помещение, в целях устранения аварий или выявления причин аварий;

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении Собственника без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством; а также уведомлять Управляющую организацию о начале вышеуказанных работ;

3.3.10. Устранять последствия несанкционированного переустройства и перепланировки помещений, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.11. Ознакомить всех дееспособных лиц, проживающих в помещении, принадлежащем Собственнику, с условиями настоящего Договора;

3.3.12. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.13. Согласовывать с Управляющей организацией установку кабельной сети и иного коммуникационного оборудования, если при установке имеется угроза нарушения прав собственников общего имущества МКД;

3.3.14. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрыть все отсежные вентили на трубопроводах горячей и холодной воды, отключать от сети электробытовые приборы, а также предоставить Управляющей организации информацию о лицах (ФИО, контактные телефоны, указание на иные виды связи), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций;

3.3.15. Соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а также, в течение 5 дней с момента наступления соответствующих обстоятельств, предоставлять Управляющей организации сведения:

- о смене Собственника;
- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. (наименования) наймодателя (арендодателя), нанимателя (арендатора);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и подзаконными актами РФ, органов власти субъектов и местного самоуправления применительно к данному договору.

3.3 Собственники имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору;

3.4.2. Требовать от ответственных лиц Управляющей организации устранения выявленных дефектов, проверять полноту и своевременность их устранения;

3.4.3. Получать от Управляющей организации в сроки и в порядке, установленном законодательством РФ, раскрываемую Управляющей организацией информацию;

3.4.4. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах, не превышающих суммы денежных средств, фактически оплаченных Собственниками обслуживаемого Многоквартирного дома суммарно;

3.4.5. Переуступить Управляющей организации:

- право требования с предыдущей управляющей организации денежных средств поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организации;

- право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и

монтажу общего имущества, если настоящий договор заключается с собственником помещений, находящихся в муниципальной собственности;

- право взыскивать с Собственников и иных лиц в судебном или несудебном порядке ущерб, причиненный общему имуществу МКД в пользу Собственников МКД, права которых были нарушены по вине Собственника и иных лиц;

3.4.6. Пользоваться общим имуществом МКД (кроме имущества, обремененного договорными обязательствами с третьими лицами: аренда, возмездное пользование и т.п.);

3.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.8. Избирать комиссии собственников помещений в МКД. Комиссии собственников помещений в МКД являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

4. Цена договора и порядок оплаты

4.1. Обязанности по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за помещение по Договору возникает у Собственника с "1" 02.12. года с момента приемки управляющей организации многоквартирного дома. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению обозначенной выше платы.

4.2. Собственник вносит плату по договору в операционную кассу Управляющей организации, через платежные терминалы или перечислением на расчетный счет Управляющей организации через агентов по сбору платежей, которыми являются почтовые отделения, отделения сберегательного банка и других банков.

4.3. Плата по Договору вносится собственниками на основании выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным им лицом счет-квитанций (иных платежных документов):

- ежемесячно до 10 (десятого) числа календарного месяца, следующего за расчетным - физическими лицами;

- ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа текущего месяца - юридическими лицами.

4.4. Размер платы по настоящему Договору принимается в соответствии с Приложениями 1,2,6,7 Постановления управления регулирования цен и тарифов городского округа «Город Чита» от 18 июня 2012г. № 11 «Об установлении размера платы за помещение в многоквартирном доме». Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в МКД и периодичность выполнения работ и услуг принимается в соответствии с Постановлением Управления от 18 июня 2012г. № 11 :

- для муниципальных жилых помещений в приложениях № 2, 4к настоящему договору;

- для собственников жилых помещений в приложениях № 2, 4 к настоящему договору;

4.5. Перечень работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД утверждается на общем собрании собственников помещений и является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень текущего и капитального ремонта пересматривается не чаще одного раза в год, при изменении размера платы за помещение в МКД.

4.6. При изменении размера платы за помещение в МКД, установленного соответствующим органом местного самоуправления - Управлением РЦиТ соответственно изменяется размер платы по настоящему Договору без дополнительного согласования. Изменения в договор вносятся по приложениям, определяющим перечень, периодичность выполнения работ и услуг;

4.7. 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, вправе произвести расчет по количеству фактически проживающих.

4.8. Суммы, не израсходованные по отдельным видам услуг и работ по содержанию многоквартирного дома, направляются на оплату расходов по содержанию здания и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.9. Управляющая организация вправе, осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после начисления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Взысканные пени остаются в распоряжении Управляющей организации для покрытия расходов по содержанию здания и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. 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 граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и Советом дома в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества, периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы);
- 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 пп. 5.2. – 5.5. настоящего раздела Договора;
- инициированного созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени, места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственные контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

5.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;
- неправомерных действий Собственника по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 06.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер его нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

Подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет Председатель совета Многоквартирного дома.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор заключается сроком на 3 года.

6.2. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока договора, если иное не установлено самим соглашением.

6.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7. Условия изменения и прекращения договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и пр.), путём уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- МКД окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

7.1.2. По соглашения Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

~~7.1.4. В случае ликвидации Собственника - юридического лица со дня ликвидации при наличии подтверждающих документов.~~

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.2. 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 Договора.

7.3. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта а) пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате производственных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственников средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

7.9. Обязательства по Договору управления МКД могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления МКД работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в МКД счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.10 Если общим собранием собственников помещений в МКД принято решение об изменении способа управления МКД или о расторжении договора управления управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, а в

в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.11. Переговоры об изменении условий настоящего договора от имени собственников проводит Председатель многоквартирного дома. Все изменения оформляются дополнительным соглашением к данному договору.

8. Разрешение споров

8.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном или электронном виде с указанием ФИО, адреса проживания, номера телефона, и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.2 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.

9. Ответственность сторон

9.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный МКД в случае, если имеется причинно-следственная связь между действиями управляющей организации и причиненным ущербом. Управляющая организация несет ответственность в размере реального ущерба при установлении факта виновности Управляющей организации и размера причиненного ущерба.

9.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств, в границах эксплуатационной ответственности и в отношении имущества, указанного в Приложении №1 к настоящему Договору

9.3. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

9.4. При нарушении собственниками обязательств, предусмотренных Договором, собственники несут ответственность перед Управляющей организацией, соседями и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине в результате каких-либо аварийных ситуаций в размере реального ущерба.

9.5. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества МКД и не проведение его ремонта за все периоды, предшествующие дате вступления в силу настоящего договора.

9.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за последствия аварий, иных ситуаций, угрожающих безопасности жизни и здоровью, причинению вреда имуществу, если она приняла все зависящие от неё меры, а именно:

- своевременно произвела осмотр технического состояния МКД,
- своевременно и достоверно проинформировала Общее собрание Собственников об угрозах возникновения аварийных ситуаций в МКД, иных ситуаций, угрожающих безопасности жизни и здоровью, причинению вреда имуществу, о необходимости проведения текущего и капитального ремонта, а также предложила утвердить перечень и стоимость работ, направленных на их предотвращение, необходимость их финансирования, а Собственники отказались от финансирования указанных работ либо профинансировали их в объеме, не обеспечивающем должное выполнение указанных работ.

10. Форс-мажор

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

10.2. 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 вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.

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

11. Прочие положения

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

11.2. Собственник помещения дает 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

11.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Настоящий договор имеет следующие приложения:

Приложение № 1. Перечень общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 2. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме жилищного фонда городского округа "Город Чита"

Приложение № 3. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту нежилых помещений в многоквартирном доме жилищного фонда городского округа "Город Чита"

Приложение № 4 Перечень и периодичность выполнения обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме

Приложение № 5 Перечень дополнительных платных услуг, оказываемых собственникам помещений в отношении имущества, входящего в состав жилых помещений Многоквартирного дома.

12. Реквизиты и подписи сторон :

Управляющая организация:
ООО «УО Кальянова А.Г.»

ИНН 7536094589
КПП 753601001
Р/с № 40702810574000055101
К/с:
БИК: 047601637
Юридический адрес: г. Чита
Почтовый адрес: г. Чита ул. Токмакова 3
тел: 8-914-473-08-29
адрес сайта:
адрес эл. почты:



(подпись)

Собственники, в лице председателя Совета
многоквартирного дома, действующего на
основании решения общего собрания
собственников от 15.12.2012 г.
А.А. Федоров

Место регистрации: г. Чита, ул. Подгорбунского д. 3
кв. 30

Место жительства: г. Чита, ул. кв. 30
т. 36-36-72 8-914-470-55-70

Паспорт : серия 7610 № 540318
выдан ОВД Центрального р-на г. Читы 11.04.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации прав
собственности АБ75 № 260991
от 16.04.2008 г

А.А. Федоров
(подпись)

Перечень общего имущества в многоквартирном доме
г. Чита, ул. Подгорбунского, дом № 3

№ п/п	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	Количество
1	Несущие конструкции - стен, перекрытия, ограждающие не несущие конструкции		
2	Фундаменты		
3	Межквартирные ж/б лестничные площадки, лестницы ж/б (подъездные и приподъездные), окна, двери, батареи	м ²	
4	Коридоры (внутриподъездные)	м ²	
5	Чердачное помещение	м ²	
6	Технический подвал, технический этаж	м ²	
7	Подвал	м ²	
8	Крыши, кровли, антенны, вент. каналы, зонты	м ²	
9	Предподъездные лавочки	шт	
10	Земельный участок, малые архитектурные формы,	м ²	
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
9	Трубопроводы	м	
10	Отопительные приборы	шт	
11	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт	
12	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	
Системы водоснабжения			
13	Водопроводные трубы	м	
14	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	
15	Приборы КИП	шт	
Системы водоотведения (канализации)			
16	Канализационные трубы (диам. 100 мм)	м	
17	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;	шт	
18	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	
19	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт	
20	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещений	шт	
21	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений;	шт	
22	Приборы КИП	шт	
23	Лифты, лифтовое оборудование, лифтовые шахты	шт	2

Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
для собственников и нанимателей жилых помещений.*

№ п/п	Виды услуг	руб./м ² Размер платы за 1 м ² общей площади жилого помещения в месяц, руб.
1	Содержание и текущий ремонт помещений, в том числе:	10,44
1.1	текущий ремонт конструктивных элементов	1,67
1.2	подготовка к сезонной эксплуатации	0,45
1.3	Мероприятия по энергосбережению МКД	0,28
1.3	на содержание и ремонт внутридомового оборудования водоснабжения и водоотведения	1,40
1.5	вентиляционные каналы	0,06
1.6	лифты	4,27
1.7	уборка лестничных клеток	1,05
1.8	дератизация или дезинсекция	0,05
1.9	Уборка мусоропроводов	0,72
1.10	Содержание внутридомовых сетей электроснабжения	0,49
1.11	Капитальный ремонт (для собственников помещений)	2,37
2	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории, в том числе:	3,30
2.1	Уборка земельного участка благоустроенного ЖФ	2,75
2.2	Содержание детских площадок	0,21
2.3	Вывоз КГМ	0,34
3	Прочие	1,63
3.1	Оплата работ по управлению жилищным фондом, в т.ч.:	
	на содержание паспортистов	0,16
4	Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества МКД (для собственников)	17,74
4.1	Установленный размер платы для муниципального жилья, в т.ч.:	16,99
	Плата за наем (для нанимателей жилых помещений)	1,12
5	Вывоз мусора (Т.Б.О.)	40,37 руб./чел

*ООО «УО Калынова А.Г.» предоставляет услуги и осуществляет ремонт имущества общего пользования соразмерно произведённой оплаты собственниками и нанимателями помещений в МКД, согласно платёжным документам.

**По статье: «содержание и ремонт внутридомового оборудования водоснабжения и водоотведения» производятся только аварийные ремонтные работы.

Сметовано
Выполнено ООО «УО Калынова А.Г.»
А.Г. Калынов

Перечень и периодичность выполнения обязательных и дополнительных работ и услуг по
содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме

Виды работ	Периодичность выполнения работ и услуг
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в неделю
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – в домах без лифтов и мусоропроводов	1 раз в неделю
1.3. Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю (6месяцев)
1.4. Уборка кабин лифтов	5 раз в неделю
1.5. Подметание и мытье полов мусороприемных камер	5 раз в неделю
1.6. Уборка загрузочных клапанов	1 раз в 2 недели
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
2.2. Уборка мусора с газона, в том числе - уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в две недели
- уборка газонов от случайного мусора	4 раза в неделю
2.3. Очистка урн	1 раз в сутки
2.4. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.5. Сдвижка и подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток
2.6. Подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки
2.7. Вывоз твердых бытовых отходов	В соответствии с графиком
3. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей: - в благоустроенном жилищном фонде в системе вентиляции - в неблагоустроенном жилищном фонде в системе дымоудаления	1 раз в год 6 раз в год (отопит. сезон)
4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
4.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
4.2. Ремонт просевшей отмостки	По мере необходимости
4.3. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
4.4. Ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости
4.5. Осмотр системы центрального отопления	1 раз в год
4.6. Утепление дымовентиляционных каналов (неблагоустроенный ЖФ)	1 раз в год
4.7. Прочистка дымовентиляционных каналов (неблагоустроенный ЖФ)	По мере необходимости
4.8. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1 раз в год
5. Дератизация или дезинсекция	1 раз в год
6. Мероприятия по энергосбережению: - герметизация межпанельных швов, ремонт и замена оконных блоков; - заделка, уплотнение и утепление дверных блоков на входе в подъезды; - утепление наружных стен, утепление пола чердака. - приобретение общедомовых приборов учета электрической энергии	В соответствии с планом работ

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
№ 2 от «13» ноября 2012 г.

Перечень дополнительных платных услуг, оказываемых собственникам помещений в отношении имущества, входящего в состав жилых помещений Многоквартирного дома.*

Руб.

1.	Установка счётчиков учёта воды	от 1000
2.	Замена стояков холодного и горячего водоснабжения	
3.	Замена разводки холодного и горячего водоснабжения по квартире	от 4000
4.	Замена труб водоотведения (канализации) по квартире	1500
5.	Установка сан.технических приборов:	
5.1	Ванна	500
5.2	Унитаз	от 700
5.3	Раковина	от 400
5.4	Смеситель	от 250
6.	Установка полотенцесушителей	от 1000

*Оформляется договор на выполнение работ, предоставляется гарантия на выполненные работы.