

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

ДОГОВОР № 3-2/16 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

«15» июня 2016 г.

Управляющая организация ООО УК «Рубин», в лице директора Поляковой Н.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с одной стороны и комитет городского хозяйства администрации городского округа «Город Чита» в лице председателя комитета Галиморданова А.В., являющегося представителем собственника муниципальных помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Чита, ул. Казачья, д. 22а (кв. 7, 15, 23, 25, 26, 30, 32, 33, 38, 39, 41, 49, 57, 65, 69, 70, 71, 72, 77, 78) и д. 22б (кв. 7, 15, 23, 25, 26, 27, 31, 33, 34, 35, 39, 40, 42, 50, 58, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77), именуемый, в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ

1.1. Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Чита, ул. Казачья, д. 22а и д. 22б, далее «многоквартирный дом» – это комплексный объект недвижимости – жилой дом, состоящий из: двух и более жилых помещений (квартир), каждое из которых имеет самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме; нежилых помещений; вспомогательных помещений предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений, обеспечения доступа к ним; конструктивных элементов, а также земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектов, расположенных на указанном земельном участке, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

1.2. Собственник – лицо, которому на праве собственности, зарегистрированном в установленном законом порядке, принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме, и который является участником общей долевой собственности на общее имущество в таком доме пропорционально занимаемой площади указанных помещений.

1.3. Пользователь – член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме, наниматели жилых помещений в многоквартирном доме и члены их семей, владельцы нежилых помещений в многоквартирном доме, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

1.4. Управление многоквартирным домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, контроля за его сохранностью и использованием указанного имущества, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Управляющий – собственник жилого помещения в многоквартирном доме, избираемый по решению общего собрания собственников многоквартирного дома управдомом и (или) старшим по подъезду и выполняющий общественные функции, связанные с сотрудничеством и взаимодействием управляющей организации и собственников в целях эффективного управления многоквартирным домом.

1.6. Общее имущество многоквартирного дома – это принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, состав которого определен в приложении 1 к настоящему договору.

1.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома – осуществляемый в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени износа и технического состояния общего имущества, геодезических условий расположения многоквартирного дома в течение всего периода его эксплуатации постоянно или с установленной периодичностью комплекс работ и услуг, перечень которых определен в приложении 2 к настоящему договору.

1.8. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, проводимый по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и за их счет с целью предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей, работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества и его отдельных элементов, восстановления их работоспособности, перечень которых определен в приложении 3 к настоящему договору.

1.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, проводимый по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и за их счет либо за счет целевых программ, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности общего имущества в многоквартирном доме, а также с целью восстановления ресурса такого имущества, в том числе с заменой при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, устранения физического и (или) морального износа общего имущества, восстановления работоспособности, а также улучшения эксплуатационных показателей определенный в приложении 4 к настоящему договору.

1.10. Коммунальные услуги – результат совокупности действий ресурсоснабжающей организации и лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, направленных на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение) собственников и иных пользующихся помещениями в этом доме лиц, обеспечивающий им комфортные условия проживания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией определен в приложении 4 к настоящему договору.

1.11. Общая площадь помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.12. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен на основании итогов открытого конкурса на право выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирными жилыми домами (домом)

2.2. Целью настоящего договора является эффективное управление многоквартирным домом

2.3. Для достижения целей договора Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течении согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять

иную направленную на достижение цели управления многоквартирным домом деятельность.

2.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5. Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения имеет права, несет обязанности и ответственность по настоящему договору в соответствии с условиями такого соглашения и действующим законодательством РФ.

2.6. Управляя многоквартирным домом, Управляющая компания действует в интересах Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в этом доме. Управляющая компания за счет средств поступающих от Собственников оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, организует предоставление Собственникам коммунальных услуг, оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

2.7. Управляющая организация оказывает прочие дополнительные услуги по заказу Собственников за дополнительную плату.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Права собственника помещения

3.1.1. проверять качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору;

3.1.2. требовать от ответственных лиц Управляющей компании устранения выявленных дефектов, проверять полноту и своевременность их устранения;

3.1.3. избирать Управляющего в многоквартирном доме в целях сотрудничества и взаимодействия с Управляющей организацией и эффективного управления многоквартирным домом;

3.1.4. содействовать Управляющей организации в работе с собственниками в пределах, отнесенных к его компетенции;

3.1.5. получать от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

3.1.7. пользоваться общим имуществом многоквартирного дома (кроме имущества, обремененного договорными обязательствами с третьими лицами: аренда, возмездное пользование и т.п.);

3.1.8. участвовать в проведении общих собраний собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

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

3.2. Обязанности собственника помещения:

3.2.1. нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, 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 за содержание и ремонт помещения;

3.2.2. поддерживать принадлежащее ему на праве собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйного обращения с ним;

3.2.3. соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

3.2.5. инициировать проведение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома для разрешения вопроса о проведении необходимых работ по капитальному или текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, требующих дополнительного финансирования Собственниками. Собственник, явившийся инициатором проведения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с управлением, эксплуатацией, использованием, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлением коммунальных услуг обязан в течение 2 рабочих дней со дня проведения такого собрания предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания Собственников, содержащий принятые собранием решения;

3.2.6. предоставлять по требованию Управляющей организации необходимую для управления документацию;

3.2.7. ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а так же за коммунальные услуги, до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании абонентской книжки либо выставляемых платежных документов (квитанций);

3.2.8. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.2.9. соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.2.10. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим лицам;

3.2.11. в заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организацией лиц для выполнения необходимых ремонтных работ (для ликвидации аварий или выяснения причин аварий - в любое время);

3.2.12. 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;

3.2.13. не проводить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении Собственника без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством; уведомлять Управляющую организацию о начале вышеуказанных работ;

3.2.14. не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения;

3.2.15. ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

3.2.16. 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;

3.2.17. при отчуждении помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора управления многоквартирным домом на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение;

3.2.18. согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды, газа, эклектической энергии (рассматривается в зависимости от степени благоустройства);

3.2.19. в случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (в том числе перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования);

3.2.20. извещать Управляющую организацию о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан в течение 3 дней с момента заключения настоящего договора или в течение 3 дней с момента изменения количества фактически проживающих в жилом помещении граждан;

3.2.21. устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.2.22. принять на общем собрании собственников многоквартирного дома решение об оформлении декларации пожарной безопасности многоквартирного дома и определить расходы на долевое финансирование её оформления;

3.2.23. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4.1. Права Управляющей организации:

4.1.1. самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей договора и эффективности деятельности с учетом пожеланий собственников, закрепленных в протоколах общих собраний собственников помещений;

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

4.1.3. в случае неполной оплаты собственником коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам приостановить или ограничить их предоставление;

4.1.4. производить подключение собственника к коммунальным услугам, отключение которых произведено в соответствии с п. 4.1.3. только после осуществления собственником оплаты оказываемых услуг и услуг за подключение с предоставлением документов подтверждающих факт оплаты последних;

4.1.5. по согласованию с общим собранием собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации;

4.1.6. по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника, в том числе в судах общей юрисдикции и арбитражных судах;

4.1.7. принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования;

4.1.8. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению;

4.1.9. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома;

4.1.10. заключать от имени Собственников договоры о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, установка рекламных конструкций и т. д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также на иные цели установленные Управляющей организацией, если иное не установлено настоящим договором;

4.1.11. принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;

4.1.12. взыскать с Собственника в судебном или внесудебном порядке ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в пользу Собственников многоквартирного дома, права которых были нарушены по вине Собственника;

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

4.1.14. 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.);

4.1.15. требовать заполнения Собственником соответствующих форм и квитанций, принятых к использованию в деловом обороте Управляющей организацией или соответствующих жилищных и коммунальных организаций;

4.1.16. требовать от Собственника помещения заключения соответствующего договора с специализированной организацией по осмотру и техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования;

4.1.17. осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором;

4.1.18. самостоятельно определять условия договоров, заключаемых Управляющей организацией от своего имени, но за счет собственников или от имени собственников и за их счет (в том числе договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, договоров по передаче общего имущества в пользование и др.), за исключением случаев, когда такие условия прямо определены решением общего собрания собственников;

4.1.19. предоставлять собственникам помещений информацию о показателях сбора платежей за предыдущий расчетный месяц по состоянию на 10 (десятое) число календарного месяца, следующего за расчетным, путем вывешивания информации в общедоступных местах;

4.1.20. осуществлять страхование за счет средств вносимых Собственниками имущественных интересов, в том числе риска утраты (гибели), повреждения или недостачи общего имущества многоквартирного дома в процессе его содержания и ремонта;

4.1.21 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 многоквартирного дома месте;

4.1.22. в случае, если фактическая стоимость какого-либо вида работ (услуг) по настоящему договору в общей сумме составляет менее 100% от начисленных сумм, Управляющая компания вправе отказать Собственникам в предоставлении каких-либо услуг на фактически неоплаченную сумму. Управляющая компания самостоятельно определяет в предоставлении какого вида услуг будет отказано и на какой срок;

4.1.23. организовывать и проводить проверки технического состояния общего имущества и коммунальных систем в помещениях собственника, проводить проверку установленных приборов учета (при их наличии) и сохранности пломб, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.1.24. вправе не израсходованные суммы по отдельным видам работ и услуг содержания общего имущества МКД направлять на оплату других расходов по текущему содержанию и ремонту мест общего пользования.

4.2. Обязанности Управляющей организации:

4.2.1. эффективно управлять многоквартирным домом на условиях, отраженных в настоящем договоре;

4.2.2. заключение договоров с лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома от своего имени, но за счет Собственников либо от имени и за счет Собственников;

4.2.3. осуществлять заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов, предоставляемыми Управляющей организацией Собственнику в соответствии с приложением 5 к настоящему договору;

4.2.4. нести ответственность за качество предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору услуг, выполняемых работ;

4.2.5. представлять интересы Собственников при исполнении договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома – подрядными организациями;

4.2.6. осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением собственникам помещений расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим договором сроки;

4.2.7. использовать полученные от Собственников помещений денежные средства строго по целевому назначению, за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению, а также своей доли доходов полученных от передачи в пользование имущества находящегося в управлении и других полученных денежных средств, относящихся на основании настоящего договора к доходам Управляющей организации;

4.2.8. предоставлять Собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;

4.2.9. осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома представленных собственником в письменном виде по месту нахождения Управляющей компании и принимать соответствующие меры в срок, установленный законодательством;

4.2.10. производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями и лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (подрядными организациями) на основании соответствующих договоров за счет средств внесенных в Управляющую организацию Собственниками;

4.2.11. ежегодно предоставлять Собственникам (в срок до первого июня года следующего за отчетным) отчет о выполнении настоящего договора Управляющей организацией в предыдущем году путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования и в сети Интернет на сайте Управляющей организации;

4.2.12. осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за иные обязательные платежи, установленные общим собранием собственников помещений, направленных на эффективное управление многоквартирным домом;

4.2.13. осуществлять ведение и обеспечивать сохранность переданной в Управляющую организацию технической и иной документации по многоквартирному дому;

4.2.14. осуществлять функции по ведению паспортного учета граждан в соответствии с действующим законодательством РФ, осуществлять выдачу Собственникам помещений справок самостоятельно либо посредством привлечения к указанной работе третьих лиц.

4.2.15. осуществлять сбор денежных средств за найм жилого помещения и перечислять эти средства в казну муниципального образования.

4.2.16. своевременно информировать администрации административных районов городского округа «Город Чита» и комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» об освободившихся жилых помещениях, независимо от их принадлежности (в том числе в связи со снятием с регистрационного учета последнего из зарегистрированных лиц либо в связи со смертью нанимателя), а также о наличии в МКД вымороченных или бесхозных жилых помещений.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ

5.1. Обязанности по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт многоквартирного дома и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению обозначенной выше платы.

5.2. Плата за содержание и ремонт многоквартирного дома для Собственников помещений в многоквартирном доме включает плату за услуги по содержанию общего имущества, включая услуги по управлению многоквартирным домом и плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома, установленный п. 5.2 настоящего договора для собственников помещений, составляет:

г. Чита, ул. Казачья, д. 22а – 17, 68 руб./мес. на 1м².

г. Чита, ул. Казачья, д. 22б – 17, 68 руб./мес. на 1м².

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов установленных региональной службой по тарифам для производителя коммунальных услуг на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета (при их наличии), либо, при отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым договорами, заключаемыми с ресурсоснабжающими организациями.

5.4. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома, установленный п. 5.2 настоящего договора, ежегодно индексируется путем умножения платы, установленной в предшествующий период на индекс, отражающий изменения условий деятельности Управляющей организации.

5.5. Изменение размера платы за услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома вследствие изменения перечня работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией осуществляется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в порядке и на условиях определенных действующим законодательством РФ.

5.6. Перерасчет платы за коммунальные услуги в случае выявления на основании письменного заявления Собственника фактов непредставления указанных услуг либо некачественного их предоставления производится в соответствии с порядком предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.7. Перерасчет платы за содержание и ремонт многоквартирного дома не производится. Суммы не израсходованные на содержание многоквартирного дома направляются на оплату расходов на ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.8. Собственник вносит плату по договору в операционную кассу Управляющей организации, через платежные терминалы или перечислением на расчетный счет

Управляющей компании через агентов по сбору платежей, которыми являются почтовые отделения, отделения сберегательного банка и других банков.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется на [специальном счете/счете регионального оператора] (нужное подчеркнуть).

3.2. [В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете: указать виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые осуществляются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт, а также порядок их осуществления и другие условия/В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: указать виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации] – заполняется Приложением № .

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Управляющая организация осуществляет сбор платежей за содержание и ремонт многоквартирного дома, коммунальные услуги, а также осуществляет сбор иных обязательных платежей, установленных общим собранием собственников помещений и направленных на эффективное управление многоквартирным домом.

7.2. Плата за содержание и ремонт многоквартирного дома, и коммунальные услуги 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.

7.3. Управляющая организация вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Собственники помещений вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору путем:

8.1.1. формирования домового комитета, являющегося общественным добровольным объединением граждан, созданным в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, осуществления общественного контроля за содержанием и ремонтом многоквартирного дома, а также содержанием придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения во главе с Управляющим;

8.1.2. осуществления запросов информации в Управляющую компанию, в том числе об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об

объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, о показателях сбора платежей за предыдущий расчетный месяц по состоянию на 10 (десятое) число календарного месяца, следующего за расчетным.

8.1.3. ознакомления с ежегодными отчетами о выполнении настоящего договора Управляющей организацией в отчетном году;

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

8.1.5. иными способами, установленными действующим законодательством РФ

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год. Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, начиная с «01» июня 2016 года.

9.2. 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.

10. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством РФ.

10.2. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

10.3. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, собственники обязаны компенсировать убытки по фактическим затратам, в том числе, средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

11.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течении одного месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав и условий настоящего договора. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

11.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами на основе взаимного уважения интересов обеих сторон с оформлением двухстороннего акта.

11.4. Если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере реального

ущерба при установлении факта виновности Управляющей компании и размера причиненного ущерба.

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

12.3. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных договором, а также при нарушении собственником правил пользования жилым помещением последний несет ответственность перед Управляющей компанией, соседями и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине в результате каких-либо аварийных ситуаций в размере реального ущерба.

12.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, и отсутствия финансирования капитального ремонта такого имущества, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

12.5. Управляющая компания не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и неоказание коммунальных услуг, не закрепленных в настоящем договоре.

12.6. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и не проведение его ремонта за все периоды, предшествующие дате вступления в силу настоящего договора.

12.7. Управляющая компания несет ответственность в соответствии с КоАП РФ за непредоставление либо несвоевременное предоставление информации, предусмотренной пунктом 4.2.16. настоящего договора.

13. ФОРС-МАЖОР

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

13.2. 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.

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

14. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. Собственник, подписывая настоящий договор, подтверждает, что он не страдает заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого им договора. При заключении настоящего договора собственник действует осознанно, добровольно, не по принуждению, на взаимовыгодных условиях, понимает значение своих действий, не

находится под влиянием заблуждения, обмана, угрозы, насилия и не заблуждается относительно существа настоящего договора и его последствий. Данный договор собственником прочитан, смысл договора понятен.

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

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО УО «Рубин»
ОГРН 1107536002848
ИНН 7536110093
КПП 753601001
Р/с № 40702810774000021443
Читинское отделение №8600/003
ОАО «Сбербанк России»
БИК 047601637

Адрес: г. Чита, ул. Кр. Звезды, д. 51а, офис 105


_____/ Полякова Н.А.


Собственник:

Комитет городского хозяйства
администрации городского округа
«Город Чита»
ОГРН 1077536015677
ИНН 7536088377
КПП 753601001

Юридический адрес:

г. Чита, ул. Курнатовского, д. 46


_____/ Галиморданов А.В.
МП


**Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией
(в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома при
предоставлении таких услуг)**

По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг:

1. **Холодное водоснабжение** - предоставляется/не предоставляется (не нужно зачеркнуть);
2. **Горячее водоснабжение** - предоставляется/не предоставляется (не нужно зачеркнуть);
3. **Водоотведение** - предоставляется/не предоставляется (не нужно зачеркнуть);
4. **Электроснабжение** - предоставляется/не предоставляется (не нужно зачеркнуть);
5. **Газоснабжение** - предоставляется/не предоставляется (не нужно зачеркнуть);
6. **Отопление** - предоставляется/не предоставляется (не нужно зачеркнуть).

Управляющая организация:

ООО УО «Рубин»
ОГРН 1107536002848
ИНН 7536110093
КПП 753601001
Р/с № 40702810774000021443
Читинское отделение №8600/003
ОАО «Сбербанк России»
БИК 047601637
Адрес: г. Чита, ул. Кр. Звезды, д. 51а, офис 105

Собственник:


Комитет городского хозяйства
администрации городского округа
«Город Чита»
ОГРН 1077536015677
ИНН 7536088377
КПП 753601001

Юридический адрес:

г. Чита, ул. Курнатовского, д. 46

 Полякова Н.А.



 / Галиморданов А.В.
М.П.



| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| - подметание снега при снегопаде | 1 раз в сутки |
| 2.2 Содержание детской площадки | В соответствии с планом работ |

Управляющая организация:

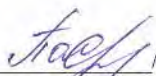
ООО УО «Рубин»
 ОГРН 1107536002848
 ИНН 7536110093
 КПП 753601001
 Р/с № 40702810774000021443
 Читинское отделение №8600/003
 ОАО «Сбербанк России»
 БИК 047601637

Адрес: г. Чита, ул. Кр. Звезды, д. 51а, офис 105

Собственник:

Комитет городского хозяйства
 администрации городского округа
 «Город Чита»
 ОГРН 1077536015677
 ИНН 7536088377
 КПП 753601001

Юридический адрес:
 г. Чита, ул. Курнатовского, д. 46

 Полякова Н.А.



 / Галиморданов А.В.



Перечень и периодичность выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирных домах.

| Виды работ | Периодичность выполнения работ и услуг |
|---|---|
| 1. Содержание помещений общего пользования: | |
| 1.1. Текущий ремонт конструктивных элементов здания | В соответствии с планом работ |
| 1.2. Мероприятия по энергосбережению: - работы и услуги по закрытию и утеплению контура здания. | В соответствии с планом работ |
| 1.3. Содержание и ремонт ВДС водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, систем вентиляции : - устранение аварий на ВДС; - подготовка к сезонной эксплуатации здания; - текущий ремонт ВДС; | По мере необходимости 1 раз в год В соответствии с планом работ |
| 1.4 Содержание мест общего пользования (лестничных клеток): -уборка лестничных площадок , маршей , тамбуров и.т.д. | 1 раз в неделю |
| -мытьё лестничных площадок, маршей, тамбуров и.т.д. | 1 раз в неделю (с 15 апреля по 15 октября) |
| - протирка пыли с колпаков светильников и подоконников | 1 раз в месяц |
| - мытьё и протирка дверей и окон | 2 раза в год |
| - уборка кабин лифтов | 5 раз в неделю |
| - подметание и мытьё полов мусороприемных камер | 5 раз в неделю |
| 1.5. Уборка загрузочных клапанов | 1 раз в 2 недели |
| 1.6 Дератизация или дезинсекция | 1 раз в год |
| 2. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории: | |
| 2.1 Уборка земельного участка: - подметание земельного участка в летний период | 1 раз в сутки |
| - 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 |
| - стрижка травы на дворовой территории | 1 раз в год |
| - Очистка урн | 1 раз в сутки |
| - уборка мусора на контейнерных площадках | 1 раз в сутки |
| - сдвигка, подметание и устранение наледи в дни без снегопада | 1 раз в трое суток |

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию многоквартирного дома

| № п/н | Виды услуг | К-0,8 |
|----------|--|------------------|
| 1 | Содержание и текущий ремонт помещений, в т.ч | 10,71 |
| 1.1 | ремонт конструктивных элементов здания из них: - мероприятия по энергосбережению МКД | 4,36 0,36 |
| 1.2 | содержание и ремонт внутридомового оборудования водоснабжения и водоотведения | 1,75 |
| 1.3 | содержание и ремонт внутридомового оборудования отопления и горячего водоснабжения | 2,20 |
| 1.4 | обслуживание и текущий ремонт систем электроснабжения | 1,06 |
| 1.5 | обслуживание и текущий ремонт систем вентиляции | 0,09 |
| 1.6 | содержание, эксплуатация и ремонт лифтового хозяйства | - |
| 1.7 | содержание мест общего пользования (лестничных клеток) | 1,17 |
| 1.8 | содержание мусоропроводов | - |
| 1.9 | дератизация или дезинсекция | 0,07 |
| 2 | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории, в т. ч. | 3,35 |
| 2.1 | содержание земельного участка | 3,14 |
| 2.2 | содержание детских площадок | 0,19 |
| 2.3 | организация мест накопления и передача в специализированную организацию ртутьсодержащих ламп | 0,02 |
| 3 | Расходы по управлению ЖФ в т.ч. | 3,62 |
| 3.1 | содержание паспортистов | 0,17 |
| 4 | Установленный размер платы | 17,68 |

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным жилым домом
№ 3-2/16
от «15» июня 2016, г.

**Перечень общего имущества в многоквартирном доме
г. Чита, ул. Казачья, дом № 22а, дом № 22б**

| п/п | Наименование, технические характеристики | Единица измерения | Количество |
|-----|--|-------------------|------------|
| | Межквартирные ж/б лестничные площадки, лестницы ж/б (подъездные и приподъездные) | м ² | |
| | Коридоры (внутриподъездные) | м ² | |
| | Чердачное помещение | м ² | |
| | Технический подвал | м ² | |
| | Подвал | м ² | |
| | Крыши | м ² | |
| | Предподъездные лавочки | шт | |
| | Земельный участок | м ² | |
| | | | |
| | | | |

Управляющая организация:

ООО УО «Рубин»
ОГРН 1107536002848
ИНН 7536110093
КПП 753601001
Р/с № 40702810774000021443
Читинское отделение №8600/003
ОАО «Сбербанк России»
БИК 047601637

Адрес: г. Чита, ул. Кр. Звезды, д. 51а, офис 105



Собственник:

Комитет городского хозяйства
администрации городского округа
«Город Чита»
ОГРН 1077536015677
ИНН 7536088377
КПП 753601001

Юридический адрес:
г. Чита, ул. Курнатовского, д. 46

