

ДОГОВОР N 1
управления многоквартирным домом

г. Чита

"19" августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Романова», в лице директора Романовой Маргариты Александровны, действующей на основании Устава, лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 148 от 02.08.2016 г., именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и Забелина Татьяна Дмитриевна, являющийся собственником (доля в праве 100% жилого (нежилого) помещения № 36 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Чита, ул. Магистральная, дом 17 (далее - "Многokвартирный дом"), именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "19" августа 2016 г.).

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 Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги и иные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта

Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес Многоквартирного дома: г. Чита, ул. Магистральная, дом 17;
- 2) серия, тип постройки: многоквартирный дом, панельный;
- 3) год постройки - 1987;
- 4) этажность - 9;
- 5) количество квартир: 54;
- 6) общая площадь дома: 4125,20 кв. м;
- 7) общая площадь жилых помещений: 3488,30 кв. м; нежилых: 0 кв. м.
- 8) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества: 636,90 кв. м.

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 Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества, утвержденным Постановлением Управления регулирования цен и тарифов городского округа «Город Чита» от 24.06.2016 г. № 10.

3.1.3. Предоставлять Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, коммунальные услуги по: холодному водоснабжению; горячему водоснабжению; водоотведению; электроснабжению; отоплению.

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление иных дополнительных услуг.

3.1.5. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на

снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных условиями об энергосбережении, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов.

3.1.11. 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.

3.1.12. 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.

3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на двери каждого подъезда, информационных досках (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.

3.1.14. По требованию Собственника выставлять платежные документы на

предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.15. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.16. 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 в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

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

3.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

3.1.20. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.21. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.

3.1.22. Осуществлять ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. Осуществлять ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и

коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию Собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, перечней работ и услуг.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.9. Передавать полномочия по начислению, сбору, в т.ч. сбору дебиторской задолженности, приему, расщеплению, перерасчету платы собственников по настоящему договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством РФ

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета

размера их оплаты.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. 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.

3.3.8. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания 23-го числа текущего месяца и передавать полученные показания председателю совета дома, либо в Управляющую организацию.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ

И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику. Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.2. В случае, если собственники в Многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.3. Собственник вносит плату по договору в операционную кассу Управляющей организации, через платежные терминалы или перечислением на расчетный счет Управляющей организации, в том числе через агентов по сбору платежей.

4.4. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

4.5. Размер платы по настоящему Договору определяется общей стоимостью размера платы за помещение, вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора, применяемых в соответствии с Постановлением управления регулирования цен и тарифов городского округа «Город Чита» от 24.06.2016 г. № 10 «Об установлении размера платы за помещение в многоквартирном доме», платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды. 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 24.06.2016 г. № 10.

4.6. Стоимость коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354

4.7. Обязанности по внесению Управляющей организации платы за помещение по Договору возникает у Собственника с 01 сентября 2016 года. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за помещение.

4.8. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании

Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.12. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иным лицом по поручению Управляющей организации.

4.13. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для не внесения платы за помещение и за отопление.

4.14. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

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

- своевременно произвела осмотр технического состояния МКД,
- своевременно и достоверно проинформировала собственников об угрозах возникновения аварийных ситуаций в МКД, иных ситуаций, угрожающих безопасности жизни и здоровья, 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.

5.5. 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

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Председателем Совета дома и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем 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 п. 6.2 – 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для

принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон 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 Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости 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 6.00 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.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, 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.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

6.6. 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.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать, либо вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

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

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

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.7. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо 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 таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.8. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке

8.2. 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.

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

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

8.5. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен сроком на 3 года.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления направленного Управляющей организацией о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. 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.

Приложение № 3. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту нежилых помещений в многоквартирном доме.

11. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО УК «Романова»

Юр. адрес: 672040, г. Чита, ул.
Магистральная, 17, кв. 44
ИНН/КПП 7536160672/753601001
ОГРН 1167536055532
р/с 40702810774000001861
Отделение № 8600/003 Сбербанка России
г. Чита
к/с 30101810500000000637
БИК 047601637

Директор



Собственник:
Забина Татьяна Дмитриевна

Место регистрации: г. Чита,

Место жительства: г. Чита, Магистральная
кв. 36 тел. 92-58-36 17,
Паспорт: 46 00 369905
выдан 28.08.2001 ОБД
Полковник р-на г.р. Чита
Свидетельство о государственной регистрации
права собственности

№ _____ от _____
Забина ФИО
подпись

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от «19» августа 2016 г.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме
г. Чита, ул. Магистральная, 17

№ п/п	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	Количество
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки, лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	м ²	423
2	Коридоры (внутриподъездные)	м ²	251
3	Чердачное помещение	м ²	352
4	Технический подвал	м ²	314,3
5	Подвал	м ²	526,2
6	Крыши	м ²	352
7	Предподъездные лавочки	шт	1
8	Земельный участок	м ²	4147
9	Лифты, лифтовое оборудование	шт.	2
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
10	Трубопроводы	м	2185
11	Отопительные приборы	шт	198
12	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт	-
13	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	147
Системы водоснабжения			
14	Водопроводные трубы	м	2185
15	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	147
16	Приборы КИП	шт	-
Системы водоотведения (канализации)			
Системы электроснабжения			
17	Канализационные трубы (диам. 100 мм)	м	2185
18	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных	шт	19

	изолаторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;		
19	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	1568,4
20	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	18
21	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 помещениях	шт	27
22	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений;	шт	
23	Приборы КИП	шт	2

Управляющая организация:

ООО УК «Романова»

Собственник:

Забелкина

подпись

ФИО



Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от «18» 08 2016 г.

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

	Виды услуг	Размер платы за 1 м ² общей площади жилого помещения в месяц, руб.
1	Содержание и текущий ремонт помещений	14,29
2	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории.	2,48
3	Расходы по управлению жилищным фондом, в т. услуги паспортиста	3,95
	Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества МКД (для собственников и нанимателей)	20,72
	Установленный размер платы за жилое помещение для собственников помещений	20,72
4	Плата за наем (для нанимателей жилых помещений)	7,31
	Установленный размер платы для нанимателей жилых помещений	28,03
5	Вывоз мусора (Т.Б.О.)	53,02 руб./чел.
6	Вывоз крупногабаритного мусора	8,14 руб./чел.

*ООО УК «Романова» предоставляет услуги и осуществляет ремонт
имущества общего пользования соразмерно произведенной оплаты собственниками
и нанимателями помещений в МКД, согласно платёжным документам.

Управляющая организация:

ООО УК «Романова»



Собственник:

Исх

ФИО

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от «19» 08 2016 г.

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

№ п/п	Виды услуг
1	Содержание и текущий ремонт помещений общего пользования:
1.1	текущий ремонт конструктивных элементов здания
1.2	мероприятия по энергосбережению МКД
1.3	содержание и ремонт внутридомового оборудования водоснабжения и водоотведения
1.4	содержание и ремонт внутридомового оборудования отопления и горячего водоснабжения
1.5	обслуживание и текущий ремонт систем электроснабжения
1.6	обслуживание и текущий ремонт систем вентиляции
1.7	содержание, эксплуатация и ремонт лифтового хозяйства
1.8	содержание мест общего пользования (лестничных клеток)
1.9	дератизация или дезинсекция
2	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории, в том числе:
2.1	Уборка земельного участка
2.2	Содержание детской площадки
2.3	Вывоз КГМ

*ООО УК «Романова» предоставляет услуги и осуществляет ремонт
имущества общего пользования соразмерно произведенной оплаты собственниками
и нанимателями помещений в МКД, согласно платёжным документам.

Управляющая организация:

ООО УК «Романова»



Собственник:

Подпись

ФИО