

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Самара

«01» апреля 2015 г.

ЗАО «ПЖРТ Промышленного района», в лице генерального директора действующего на основании Устава, или в лице представителя начальника ремонтно-эксплуатационного участка № 5 действующего на основании Доверенности № 230 от 17.03.2015г., именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

и Собственники помещений многоквартирного дома (далее МКД) № 360, расположенного по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса, в лице Председателя Совета МКД _____ паспорт _____ выдан _____ проживающего по адресу: г. Самара, пр. Карла Маркса 360- действующего на основании решения от «09» февраля 2015г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в (заочной) форме голосования, и в соответствии с полномочиями, основанными на доверенности, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора, именуемые далее «Собственник помещения в многоквартирном доме», с другой стороны

в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. 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 законодательства Российской Федерации.
- 1.3. Собственник - собственник квартиры в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.
- 1.4. Помещение – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.
- 1.5. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

2. Предмет Договора

- 2.1. Управляющая компания по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме № 360 по адресу: г. Самара, Промышленный район, пр. Карла Маркса, Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются.
- 2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в пп. 2.3, 2.4, 2.5, а также в Приложении № 1 настоящего Договора.
- 2.3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах

внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

- 2.4. В состав общего имущества включается внутридомовая система холодоснабжения и отопления, состоящих из стояков, охлаждающих и обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры мест общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 2.5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- 2.6. Зоны разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника при эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения, питающих электрических сетей на квартиру и систем отопления указаны в Приложении 3 к настоящему Договору.
- 2.7. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
 - а) адрес Многоквартирного дома – г. _____
 - б) год постройки – 20 ____ г.;
 - в) этажность – ____;
 - г) количество квартир – ____;
 - д) общая площадь многоквартирного дома – _____ кв.м.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания 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 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 по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых указан в Приложении № 2 настоящего Договора.
- 3.1.3. Предоставлять жилищные, а также дополнительные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.
- 3.1.4. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 3.1.5. Принимать от Собственника плату за помещение, а также плату за дополнительные услуги.
- 3.1.6. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.
- 3.1.7. Требовать плату от Собственника за услуги, предусмотренные настоящим договором. (п. 3.1.5).
- 3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранить аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.9. Организовать работы 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, утвержденные действующим законодательством РФ.
- 3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

- 3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.
- 3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные 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. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте.
- 3.1.15. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение, пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации в специально отведенных местах.
- 3.1.16. Вести расчеты за жилищные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов), через расчётный центр (Далее – РЦ) Управляющей компании.
- 3.1.17. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы РЦ Управляющей компании платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 3 (трех) рабочих дней со дня письменного обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.20. Не менее чем за 3 (три) 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.
- 3.1.21. По письменному требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.
- 3.1.22. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- 3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.
- 3.1.24. В случаях невыполнения работ или не предоставления услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения(й) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.2. Управляющая компания вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы в соответствии с положениями п. 4.4, настоящего Договора.
- 3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.4. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным компаниям.
- 3.2.6. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу постоянного места жительства или пребывания Собственника (при отсутствии сведений о месте работы, собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителя Управляющей компании в помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:
- составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;

- по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.
- 3.2.7. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником по настоящему договору услуг, Управляющая компания вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственнике третьим лицам.
- 3.2.8. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.
- 3.2.9. Считать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который предложила установить на следующий финансовый год Управляющая компания, принятым собственниками помещений, если в течение первого месяца нового финансового года собственники помещений не представят Управляющей компании предложение по установлению иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного решением общего собрания собственников помещений.
- 3.2.10. На период времени, необходимый для согласования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий финансовый год, сохранять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения предыдущего финансового года.
- 3.2.11. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, поданной Собственником в течение 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода в Управляющую компанию, считать предоставленные Управляющей компанией в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.
- 3.2.12. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников Многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.
- 3.2.13. В случае отсутствия на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в Многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией прав и интересов собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства.
- 3.3. Собственник обязан:**
- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами.
- 3.3.2. При не использовании помещения(ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой 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. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.
- 3.3.4. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физические лица и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.
- 3.3.5. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.
- 3.3.6. Сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.
- 3.3.7. Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.
- 3.3.8. Собственник обязан нести бремя содержания помещения с момента его получения по Акту приема-передачи, оформленному в рамках договора на приобретение жилого помещения.
- 3.3.9. Соблюдать следующие требования:
 - содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
 - не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
 - не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;
 - не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;

- не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;
 - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
 - не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с Управляющей компанией;
 - не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- 3.3.10. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.
- 3.3.11. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.
- 3.3.12. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).
- 3.3.13. В случае несоблюдения требований п.3.3.13, оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компании счета.
- 3.3.14. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей компании и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества Многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации – в любое время.
- 3.3.15. Обеспечивать доступ работников аварийных служб, в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.
- 3.3.16. Незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в круглосуточной аварийной - диспетчерской службе (ОДС) Управляющей компании.
- 3.3.17. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии более 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении Собственника.
- 3.3.18. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей компании, перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.
- 3.3.19. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:
- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании;
 - выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;
 - выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся в помещении Собственника;

• производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.20. Оплатить Управляющей компании затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.

3.3.21. Предоставлять Управляющей компании в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:

- о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;
- о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора;
- о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;
- о регистрации по месту жительства;
- документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих;
- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств электроснабжение, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.23. Нессти ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

3.3.23. Не допускать остановку/стоянку личного автотранспорта на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома, а также, в запрещенных (не разрешенных) Правилами дорожного движения местах. При несоблюдении этого условия, Управляющая организация не несет ответственности за возможные негативные последствия.

3.4. *Собственник имеет право:*

- 3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.
- 3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая 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 неокончания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.4.4. Требовать у уполномоченного лица изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении продолжительности, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.
- 3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
- 3.4.6. Потребовать от Управляющей компании ввести в эксплуатацию установленные в помещении Собственника индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды.
- 3.4.7. Получать от Управляющей компании акты о непредставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки. Не позднее 10 (десяти) дней по предоставлении услуг надлежащего качества в расчетном периоде.
- 3.4.8. Выносить на обсуждение и инициировать общие собрания собственников по утверждению ставок с учетом предложений Управляющей компании.

4. *Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги, порядок ее внесения*

- 4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.
- 4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества; Размер ставки содержания и ремонта общего имущества ежегодно устанавливается в соответствии с решениями общих собраний собственников Многоквартирного дома или нормативными актами Российской Федерации и местных органов власти.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 4.4. Плата за услуги по договору вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.5. Плата за услуги по договору вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных

документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 3.1.21 настоящего Договора, плата за услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

- 4.6. Собственники вносят плату за услуги по договору Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе системы РЦ Управляющей компании.
- 4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием внесения платы за фактически оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.
- 4.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с действиями обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.9. Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, по требованию Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.
- 4.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.
- 4.11. При наличии просроченной задолженности за услуги по договору, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, независимо от назначения платежа и периода оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего договора, зачисляются в погашение предыдущих периодов, а в Управляющей компанией по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполняемых работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной Претензии, поданной Собственником в Управляющую компанию в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

5. Ответственность сторон

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы по договору, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3, настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пеню в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
- 5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за оказываемые услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
- 5.4. Управляющая компания не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственником в при эксплуатации Многоквартирного дома.
- 5.5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, и соответствии с порядком, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации фактов нарушения условий настоящего Договора

- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:
 - 6.1.1. Контроль осуществляется путем:
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составлении актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.3-6.6 настоящего раздела Договора;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия;
 - обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 6.2. 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 Многоквартирного дома
 - по вине Управляющей компании;
 - неправомерных действий Собственника.По требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. 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 компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины и возникновения нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
- 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причину и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) поврежденной имуществу); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 6.5. 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 привлечением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
- 6.6. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

- 7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
Настоящий Договор может быть расторгнут:
 - 7.1.1. В одностороннем порядке:
 - а) по инициативе Собственника в случае:**
 - отчуждения ранее находившегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей компании 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 компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
 - б) по инициативе Управляющей компании,** о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:
 - Многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
 - не утверждения общим собранием Собственников стоимости на услуги и работы Управляющей компании по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, также тарифов на предоставление жилищных и иных дополнительных услуг.
 - 7.1.2. По соглашению Сторон.
 - 7.1.3. В судебном порядке.
 - 7.1.4. Договор прекращается в случае смерти Собственника (тогда его смерти).
 - 7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.
 - 7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях.
- 7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании на основаниях, указанных в настоящем Договоре, Управляющая компания, одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.
- 7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.
- 7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей компанией 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 компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.
- 7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

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 по заявлению одной из Сторон.

- 8.2. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей компании.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

- 9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.
- 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (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.
- 9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

- 10.1. Договор заключен на 3(три) года и вступает в действие с момента его подписания.
- 10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей компании о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 10.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.
- 10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 3 приложения.

Приложения:

1. Состав общего Многоквартирного дома – 1д.
2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме – 4д.
3. Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника – 2д.

11. Реквизиты сторон

Собственник:

Адрес

Паспорт

л/с

телефон

E-mail

Сиссара ул.Валта Маркса д.360

Управляющая компания: ЗАО «ИЖРТ Промышленного района»

Юр. Адрес: 443016, Россия, г. Самара, ул.А.Матросова, 155 Д
ИНН/КПП 6319031607/631901001
р/с 40703810854430100089
банк Поволжский Банк ОАО «Сбербанк России» г. Самара
БИК 043601607
к/с 30101810200000000607

12. Подписи и печати Сторон

«Управляющая компания»

«Собственник»

в лице представителя по доверенности



Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу: _____

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльцо.
3. Тамбур.
4. Подъезды.
5. Лестницы.
6. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений.
7. Лифтовые холлы.
8. Лифты.
9. Лифтовые и иные шахты.
10. Коридоры.
11. Технические этажи.
12. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
13. Крыши.
14. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
15. Кладовые.
16. Подсобные помещения.
17. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
18. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
19. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

«Управляющая компания»

в лице представителя по доверенности



«Собственник»

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5. Подготовка зданий и территории микрорайона к праздникам.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7. Уборка и очистка придомовой территории.
8. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
10. Удаление мусора из здания и его вывоз.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ

по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (2 категория благоустройства)

№п/п	Вид работ	Периодичность выполнения работ	
1	Содержание помещений общего пользования, в т.ч.		
	влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
	мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	
	уборка кабин лифта	2 раза в месяц	
2	уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год	
	Обслуживание мусоропровода		
	удаление мусора из мусороприемных камер	6 раз в неделю	
3	подметание полов мусороприемных камер	5 раз в неделю	
	дезинфекция ствола мусороприемных камер	1 раз в два месяца	
3	Уборка земельного участка		
	подметание земельного участка в летний период асфальт	3 раза в неделю	
	уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2 раза в год	
	очистка урн	3 раза в неделю	
	сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	1 раз в двое суток	
	сдвигка и подметание снега при снегопаде	не позже 6 часов после начала снегопада	
	скашивание травы с газонов	3 раза в летний период	
	очистка территории от наледи	по мере необходимости, не менее 30раз в зимний период	
	посыпка песком территории	во время гололеда по мере необходимости	
	уборка мусора на контейнерной площадке	ежедневно	
	механизированная уборка внутриквартальных дорог	не менее 7 раз в зимний период	
	Полив газонов	по мере необходимости	
	4	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (проведение технических осмотров и мелкий ремонт)	
		очистка кровли от мусора и грязи	по мере необходимости
очистка козырьков над подъездами от снега и наледи (зимний период)		по мере необходимости	
замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользования, мелкий ремонт оконных переплетов и входных дверей		по мере необходимости	
прочистка внутреннего водостока		по мере необходимости, не менее 2-х раз в год	
плановые осмотры внутренних систем водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения.		1 раз в год	
осмотр систем центрального отопления и ревизия запорной арматуры		2 раза в год	
регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год		

	проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления	1 раз в год
5	Содержание и техническое обслуживание лифтов	круглосуточно
6	Аварийное обслуживание	круглосуточно
7	Дератизация	6 раз в год
8	Дезинсекция	4 раза в год
9	Техническое обслуживание коллективных приборов учета	1 раз в месяц
	визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР, вычислители, датчиков давления	1 раз в месяц
	снятие показаний и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
	составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	по мере необходимости
	выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков)	1 раз в 4 года; по требованию теплосети.
10	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах	2 раза в год
	осмотр электросети, арматура, электрооборудование на д/клетках	1 раз в месяц
	проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1 раз в месяц
	проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
	замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
11	Текущий ремонт	
	ремонт просевшей отмотки вручную	по мере необходимости
	аварийное обслуживание тепловых вводов	по мере необходимости
	поверка (настройка) тепловычислителя	1 раз в 3 года
	ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
	ремонт теплового узла	1 раз в год
12	Содержание внутридомовых инженерных систем газоснабжения	ВДГО
13	Вывоз твердых бытовых отходов	по мере накопления
14	Управление	

«Управляющая компания»

_____ /
в лице представителя по доверенности



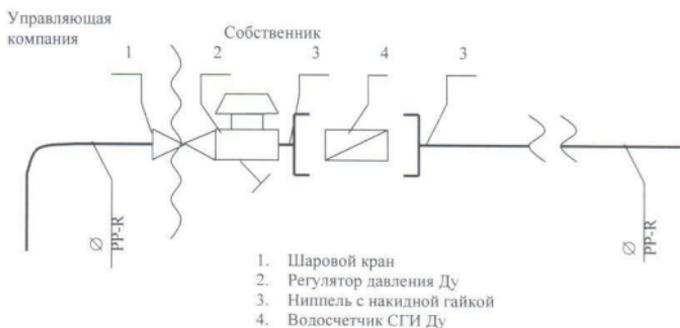
«Собственник»



Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

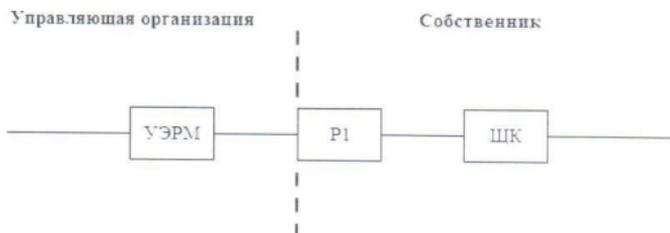


В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых)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

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



УЭРМ - устройство этажное распределительное

Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный

ЩК - щиток квартирный

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

«Управляющая компания»

в лице представителя по доверенности



«Собственник»
