

Утвержден
протоколом очередного общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по
адресу: г. Ростов-на-Дону,
ул. Нижегородская, 31 строение 2
от 14.08.2020 г. №4



АВИАТОР
УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ростов-на-Дону
2020г.

общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда);

с) самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или описать «Управляющей организацией» в полном объеме работ с организацией вывоза строительного мусора, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного «Управляющей организацией» счета;

г) не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении «Собственника» путем проведения своевременного, профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении «Собственника» самостоятельно, силами «Управляющей организации» или сторонних организаций;

у) своевременно информировать «Управляющую организацию» о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении «Собственника» и в местах общего пользования в многоквартирном доме;

ф) соблюдать правила содержания домашних животных, не содержать их на лоджиях. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при содержании их в помещении и выгуле на придомовой территории;

х) не парковать личные и принадлежащие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, не закрывать проезд на проезжей части дороги автомобилями оперативных и аварийных служб;

и) устанавливать сплит-систему на специальные крепления установленные на фасаде здания, не нарушая целостности системы фасада и не применяя крепежные материалы нагрузки, согласно проексным решениям;

ч) не допускать выхода из строя пожарной сигнализации - устройств адресных дымовых пожарных извещателей (установиваемых в прихожских квартирах) и автономных, дымовых, пожарных извещателей (установиваемых в жилых помещениях). В случае поломки сриабывает автоматика, на пульте Управляющей организации вывешивается номер помещения, включаются вентиляторы дымоудаления, вентилятор подпора, заслонки дымоудаления, останавливаются лифты, включаются пожарные насосы, в автоматическом режиме сигнал о пожаре поступает на пульт МЧС. Восстановление пожарной сигнализации осуществляется после согласования с «Управляющей организацией» за счет средств собственника и в полном объеме с обязательным привлечением специализированной организации;

ш) при отсутствии на срок более двух суток переключать все вентили холодной, горячей воды отключать от сети электробытовые приборы.

2.7. Сэкономить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащих «Собственнику», несовершеннолетних граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи «Собственника», проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

Лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с «Собственником» данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

2.8. Собственнику запрещается:
2.8.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения.

2.8.2. Самостоятельно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без вынесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

2.8.3. Нарушать самовольно пломба на приборах учета, демонтировать прибор учета и осуществлять действия, направленные на изменение их показаний или повреждение.

2.8.4. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

2.8.5. Проводить монтаж оборудования, систем и других приспособлений связанных с креплением к системе фасада многоквартирного дома.

2.8.6. Проводить в помещении ремонтные и отделочные работы, связанные с повышением шумом или вибрацией с 23.00 часов до 7.00 часов следующего дня (в выходные и праздничные нерабочие дни - с 23.00 часов до 8.00 часов следующего дня).

2.8.7. Складирование (хранение, размещение) строительного мусора в местах общего пользования, на площадке для твердых бытовых отходов, на придомовой территории.

допуска их захламления и загромождения. Не загромождать просторами предметами входа и выхода на лестничные клетки и на технический этаж, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении 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;

д) не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загромождению придомовой территории;

е) при обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации»;

ф) соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц;

ж) информировать «Управляющую организацию» не позднее 10-ти рабочих дней с даты произошедших изменений, касающихся:

- смены собственника помещения;

- изменений количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц в нем;

- заключения договора найма/аренды (копии таких договоров), в которых возложена Собственником за помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;

з) вести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета электрической и тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения;

и) соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленных ЖК РФ, постановления органов местного самоуправления, иных нормативными актами;

й) в случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировка помещения, переоборудованию помещения, реконструктивным работам), предоставить для согласования «Управляющей организации» в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещений собственника;

к) не нарушать проектной системе естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения;

л) не производить перепланировок по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию проходящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стоков оточления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в том числе не устанавливая регулировочную и запорную арматуру на общих внутридомовых стоках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокращения в сетях приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей).

м) не использовать теплоноситель в системе оточления не по прямому назначению;

- не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы оточления (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка);

- не производить слив теплоносителя из систем и приборов оточления в помещении «Собственника» (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку оточления, что влияет на качество получаемой услуги оточления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение затрат на приобретение данной услуги);

н) не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов оточления в застекленных лоджиях и балконах, и не устанавливать дополнительные секции приборов оточления без письменного согласия с «Управляющей организацией». Установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку оточления, что влияет на качество получаемой услуги оточления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

о) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с «Управляющей организацией»;

- максимально допустимая мощность прибора, оборудованного и бытовых машин, которую может одновременно использовать потребитель составляет - 10 кВт;

п) не устанавливать телевизионные и иные радио-передающие антенны на фасаде здания, крыше и других конструктивных элементах здания;

р) во время проведения ремонтных работ в помещении «Собственника», осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения «Собственника» (складирование строительного мусора в местах

2.8.8. Скандирование (хранение, размещение) бытовых отходов в местах общего пользования, на придомовой территории.

2.8.9. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия.

2.8.10. В случае самостоятельной установки (замены) собственником помещения запорно-регулирующего вентилля, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на собственника.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества, (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Собственников». По решению «Собственников» открывать специальный счет, осуществлять сбор денежных средств на капитальный ремонт многоквартирного дома и заключать от имени «Собственников» соответствующие договоры с подрядными организациями на производство работ по капитальному ремонту.

3.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику, а также лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательствами, установленными Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г., установленного качества и в необходимом объеме, безотказно для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.3. В целях исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1., 3.2. настоящего Договора заключить и исполнить договоры с организациями (предпринимателями), оказывающими услуги по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, а также с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг «Собственнику», иным законным пользователям помещения (далее – Исполнители): электроснабжение; – холодное водоснабжение; – водопользование; – отопление; – дегазация, дегазация, дезинфекция; – обслуживание автоматической системы пожаротушения; – обслуживание системы электроснабжения, обслуживание насосной станции; – обслуживание систем вентиляции; – обслуживание лифтов; – обслуживание насосной станции; – уборка внутренних мест общего пользования; – содержание придомовой территории; – текущий ремонт здания и благоустройство придомовой территории; – техническое обслуживание и текущий ремонт внутренних и наружных водопроводно-канализационных сетей; – техническое обслуживание и текущий ремонт внутренних сетей отопления и горячего водоснабжения; – работы по обслуживанию, поверке и ремонту общедомовых приборов учета холодного водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения; – обслуживание системы видеонаблюдения; – обслуживание автоматических стационарных ворот и автоматизация релейных ворот; – элементов благоустройства и озеленения; техническое обслуживание трансформаторной подстанции и высоковольтных кабельных линий; – капитальный ремонт общего имущества; – иные услуги по согласованию Сторон.

3.4. Представлять интересы «Собственников» и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.5. Переписать Исполнителем в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принадлежащие «Собственникам» денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, полученную от «Собственников» помещений в многоквартирном доме или управлявшей ранее «Управляющей организацией».

3.7. По поручению «Собственников» производить начисление, сбор, распределение и перечисление платежей за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома. Коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.8. Осуществлять техническую эксплуатацию многоквартирного дома, которая включает в себя:

- организация эксплуатации;
- взаимодействие со смежными организациями и поставщиками;
- все виды работ с собственниками и заинтересованными;
- техническое обслуживание (содержание), в том числе и аварийно-диспетчерское;
- осмотры (всесезонный, осенний, вне-сезонный);
- подготовка к сезонной эксплуатации дома и инженерного оборудования;
- текущий ремонт общедомового имущества;
- санитарное содержание (уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями);
- в случае пассивного мусора «Собственником» строительного мусора из мест общего пользования многоквартирного дома, планируя оборудование для сбора бытовых отходов, придомовой территории в соответствии с п.д. 2.2.4. 2.2.5 «Управляющая организация» составляет Акт о выявленном нарушении, который подписывает Представитель Совета многоквартирного до (Представитель «Управляющей

организации», в целях соблюдения санитарных норм и правил «Управляющая организация» за счет своих средств вывозит строительный мусор с последующим выставлением счета на оплату «Собственнику» помещения, путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом о том, что в случае не оплаты счета в течение 1 месяца с момента получения, направления счета по почте заказным письмом, «Управляющая организация» подает иск в суд о возмещении затрат.

3.9. Производить сбор средств с «Собственников» помещений самостоятельно или с помощью третьих лиц. 3.10. Требовать своевременного внесения платы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги. Принимать меры к злостным неплательщикам, в том числе и судебные.

3.11. Утверждать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме планы текущего ремонта.

3.12. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда согласно разделению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственниками», в соответствии с Приложением №2 настоящего договора.

3.13. Обеспечить предоставление «Собственникам» помещений коммунальных услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, телоснабжению, электрической энергии, холодному и горячему водоснабжению и водопользованию от энергоснабжающих организаций, путем заключения договоров и содержания в исправном состоянии инженерных сетей.

3.13.1 Обеспечить параметры качества предоставления коммунальных услуг в соответствии с Постановления правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

3.13.2 Неодоставлять услуг учитывается по приборам учета, в их отсутствии - совместным актом с поставщиком услуг, согласно Постановления правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., с последующим уведомлением плательщика.

3.14. Принимать меры по устранению некачественно предоставленных услуг.

3.15. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

3.16. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения работ данными подрядными организациями, обеспечить надзорный контроль за качеством выполнения работ данными подрядными организациями.

3.17. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящегося в том к эксплуатации в сезоны условий.

3.18. Обеспечить своевременное (не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала перерыва) информирование «Собственников» помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей.

3.19. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несоответствующего предоставленным коммунальным услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.20. Осуществлять мониторинг технического состояния многоквартирного дома, его конструктивных элементов и инженерных коммуникаций.

3.21. Рассматривать жалобы и заявления «Собственников» помещений согласно Федеральному закону № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» и Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.

3.22. Информировать «Собственников» об изменениях в Правилах пользования помещениями, общим имуществом дома, предоставляя коммунальных услуг.

3.23. «Управляющая организация» обязана информировать «Собственников» об изменении тарифов за коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

3.24. Вести в установленном порядке учет платежей. Принимать все законные меры к взысканию образовавшейся задолженности, вплоть до обращения в судебные органы.

3.25. Вести учет «Собственников» помещений многоквартирного дома.

3.26. «Управляющая организация» обязана представлять собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора, ежегодно в течение II квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет в соответствии с Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/лр от 29.02.2016 (ред. от 16.10.2017) «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». При отсутствии письменных мотивированных возражений «Собственников», направленных в адрес «Управляющей организации» в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.27. «Управляющая организация» ежегодно разрабатывает и выносит на утверждение собственникам помещений калькуляцию на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренную Приложением №3 к настоящему договору.

3.28. «Управляющая организация» обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты

4.2.3. При обнаружении у «Собственника» жилого помещения изменения схемы включения расчетного счетчика энергии (ресурса) (электро-тепло-водо-счетчика и т.д.), его повреждение, срыва пломбы, искусственного торможения и других нарушений с целью снижения показаний потребления энергии (ресурса) «Собственник» оплачивает за 6 месяцев до момента выявления нарушения по нормативам и тарифам.

4.2.4. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к данному Договору, может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ.

4.2.5. Самостоятельно определить очередность, сроки и способы выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества и ее производственных возможностей.

4.2.6. Принимать от «Собственника» плату за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, за коммунальные услуги, своевременно ставить в известность «Собственника» об изменении размера оплаты, требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договорами, - ушлыты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.7. Организовать проверку правильности учета потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несвоевременности данных, предоставленных «Собственником», проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.8. По согласованию с «Собственником» производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении «Собственника», поставив в известность о дате и времени осмотра.

4.2.9. Принимать участие в общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилищные услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также по установлению размера платы за жилищные услуги по содержанию помещений многоквартирного дома с использованием электронной системы.

4.2.10. На основании принятого на общем собрании собственников помещений решения заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию решавших конструкций, рекламных объявлений на общем имуществе многоквартирного дома (состав общего имущества определен Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491), при соблюдении прав и норм действующего законодательства, с целью привлечения дополнительных средств на содержание и текущий ремонт данного дома. Десятичные средства, поступающие в результате использования общего имущества, распределяются в следующем порядке: 70% - на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ, указанных в п. 4.2.28, 30% - компенсация затрат Управляющей организации.

4.2.11. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные в Приложениях к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

4.2.12. Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей по настоящему договору.

4.2.13. Требовать от «Собственника» оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

4.2.14. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственника».

4.2.15. Ограничивать предоставление жилищно-коммунальных и прочих услуг, в случае просрочки оплаты и выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и коммунальные услуги более шести месяцев, а также в случае нарушения требований Правил пользования жилыми помещениями, до момента ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений.

4.2.16. При наличии задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг более 3х месяцев, или выявленных нарушений пользования коммунальными услугами вправе приостановить предоставление коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения потребителя.

4.2.17. Считать себя ответственным за нарушение качества предоставления услуг, если оно произошло в результате непреодолимой силы или по вине «Собственника», или третьих лиц.

4.2.18. Размещать в многоквартирном доме соответствующие службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома.

4.2.19. В случае отсутствия на момент передачи многоквартирного дома в управление «Управляющей организацией» помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, «Собственник» предоставляет право «Управляющей организации» взять в аренду помещения либо оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения «Управляющей организацией» законных прав и интересов «Собственника» многоквартирного дома и действующего законодательства.

включены многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

3.29. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонной АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: на информационном стенде в подлесе МКД, на официальном сайте «Управляющей организации» в сети интернет, в ГИС ЖСК.

3.30. Организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет.

Занес на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организацией, а также через ГИС ЖСК. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.31. В целях исполнения Договора «Управляющая организация» предоставляет «Собственникам» необходимую информацию одним из нижеуказанных способов:

- путем размещения информации на информационном сайте;

- путем размещения информации в планшечном документе;

- путем размещения на официальном сайте управляющей организации.

3.32. При принятии решения общим собранием Собственников помещений подготовить (обновить) техническую документацию по многоквартирному дому. Распорядителем управляющей организации, понесшие на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Требовать исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору, в том числе: услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества.

4.1.2. При причинении ущерба общему имуществу дома вследствие аварии на инженерных сетях, требовать от «Управляющей организации» составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов понесенных затрат.

4.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Управляющей организации».

4.1.4. Участвовать в планировании работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома, в проверке предоставляемых «Управляющей организацией» услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, коммунальных услуг.

4.1.5. Сворачивать с жилым помещением все услуги, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.6. Требовать снижения платы в связи с некачественным или не полным предоставлением услуг, выполненным работ.

4.1.7. Проводить связь расчетов по оплате за содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг.

4.1.8. Получать от «Управляющей организации» официальные справки.

4.1.9. Обращаться с жалобами на действия или бездействие «Управляющей организации» в контролирующие органы.

4.2. Управляющей организацией имеют право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Указывать жильцам на нарушение ими правил содержания жилищного фонда (жильца), влекущее снижение качества или порчу общего имущества.

4.2.20. В интересах «Собственника» выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с невыдачей исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.2.21. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователем помещений время работников «Управляющей организации», а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, предоставления услуг государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, проведение необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время суток.

4.2.22. Осуществлять функции Заказчика работ по техническому обслуживанию многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных с «Собственником» в установленном законом порядке.

4.2.23. В случае неисполнения «Собственником» своих обязанностей по участию в расходах по оплате за выполнение работ и оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту многоквартирного дома, по оплате коммунальных услуг, предъявляемых в судебном порядке по почасово-тарифной основе, по оплате коммунальных услуг, подлежащих быть произведённым с учётом пени в размере, установленном законодательством, от неисполнения в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

4.2.24. Оказывать «Собственнику» на возмездной основе другие дополнительные услуги, в том числе услуги по ремонту принадлежащего им помещения, ремонту и замене внутриквартирного оборудования, монтажу оборудования индивидуального пользования, по государственной регистрации права собственности на помещение, по согласованию перепланировки, переустройства и переустройства помещения и другие услуги, не противоречащие уставной деятельности «Управляющей организации» и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчёт за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются «Собственником» дополнительно, согласно договорной цене.

4.2.25. «Управляющая организация» имеет право передавать сведения о «Собственниках» исполнителям, задолженность третьим лицам согласно действующему законодательству РФ для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги и взыскания долгов.

4.2.26. Информировать надзорные и контролируемые органы о санкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об исполнении ими не по назначению.

4.2.27. На условиях, определенных решениями общего собрания Собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

4.2.28. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, наступившие и обязательные работы, аварийные работы, устранение последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также по предписанию надзорных органов.

4.2.29. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактически расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанные разницы остаются в распоряжении управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность собственника.

5.1.1. «Собственник» несет ответственность в случаях нарушения:

- своих обязательств, предусмотренных настоящим договором,
 - требований пожарной безопасности,
 - прав пользования жилым помещением и общим имуществом дома;
- 5.1.2. «Собственник», не обеспечивший допуск в заранее согласованное время работников «Управляющей организации» для проведения работ на внутриквартирных инженерных сетях, осмотра инженерного оборудования, несущий материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подтопления помещений, несет ответственность за ущерб, причиненный неисполнением обязанностей по настоящему договору. В случае неисполнения «Собственником» обязанностей по проведению ремонта помещений, что повлекло за собой возмещение аварийной ситуации в доме, «Собственник» несет перед «Управляющей организацией» и третьими лицами (другими «Собственниками» и членами их семей, имуществу которых причтен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подтопления помещений.

5.1.4. В случае несправности индивидуальных приборов учёта, при выявлении фактов иного качества проживающих и не внесенная за них плата за коммунальные услуги, плата за которые взыскивается в расчёте на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника» жилищные жилищные помещения плату, не полученную по настоящему договору за предшествующий период времени.

5.1.5. Несвоевременное и (или) не полностью внесенные плату за жилое помещение и коммунальные услуги, должника обязан уплатить пени в размере одной трети от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцатого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведённой в течение десяти календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения десяти календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в двенадцатидневный срок оплаты не произведена. Начиная с двенадцатого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.1.6. Несет ответственность за возможное нарушение предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проведением и/или проведением «Собственником» мероприятий по переустройству жилищного жилого помещения.

5.2. Ответственность Управляющей организации.

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, несёт ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Она освобождается от ответственности, если докажет, что наступившее вследствие действий договором оказаны несвоевременными исполнением или сроков обязанности, а также жилищного помещения, в том числе, несвоевременного выполнения или сроков обязанности, а также вследствие действий непреодолимой силы.

5.2.2. Не отвечает перед организацией жилищно-коммунального хозяйства по долгам «Собственника», возмещаемым за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещений «Собственника», а также по искам, связанным с деятельностью «Собственника».

5.2.3. Несет солидарную ответственность совместно с «Собственником» по возмещению ущерба третьими лицами по устранению последствий аварии если в этом есть её вина.

5.3.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающих невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и тому подобное;

в) по обязательствам не предусмотренным договором управления;

5.3.2. Стороны, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будет служить официально заверенные справки соответствующих органов.

6. СТОИМОСТЬ УСЛУГ

6.1. Порядок определения цены договора.

6.1.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома, коммунальные и иные услуги.

- Плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Плата за содержание, техническое обслуживание многоквартирным домом является агентам вознаграждением Управляющей организации за исполнение последних принятых на себя обязательств согласно настоящему договору.

- Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение и обращение с твердыми коммунальными отходами.

6.1.2. Размер платы за жилое помещение определяется на основе собранных собственниками компенсий в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложенной управляющей организацией и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утверждённому перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

6.1.3. Размер пл

приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, в период установки (замены) новых приборов учета.

7.2. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится «Управляющей организацией» в течение 5 рабочих дней на основании письменного заявления «Собственника», поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия «Собственника» пропорционально количеству дней временного отсутствия, исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день прибытия с места постоянного жительства и день прибытия на это место. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия «Собственника» и (или) совместно проживающих с ним лиц по месту постоянного жительства. «Управляющая организация» в праве проверить подлинность представленных «Собственником» документов.

7.3. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется в случае изменения тарифов на коммунальные услуги, которые утверждаются тарифной комиссией города, области.

7.4. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества «Собственник» в устной или письменной форме уведомляет об этом «Управляющую организацию» или иному, указанную ею службу, при этом «Собственник» обязан сообщить свои фамилию, имя, отчество, точный адрес проживания, а также вид не предоставленной коммунальной услуги или коммунальных услуг ненадлежащего качества.

7.5. В случае если сотруднику «Управляющей организации» по известии причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества он обязан согласовать с «Собственником» точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается «Собственником» (или его представителем) и «Управляющей организацией» (или ее представителем).

7.6. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

7.7. Датой начала предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

- время подачи «Собственником» заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- время, указанное в акте, составленном Организацией в случае выявления его факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным прибором учета, - в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

7.8. Акт о предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу «Собственника» или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу «Собственника» помещений в многоквартирном доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается «Собственнику» (или его представителю), второй - остается у «Управляющей организации».

8. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

8.1. «Управляющая организация» вправе без предварительного уведомления «Собственника» приостановить предоставление коммунальных услуг в случаях:

- возникновения коммунальных аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водопользование или угрозы возникновения аварийных ситуаций, а также водоснабжение, осуществляются водо-, тепло- и электроснабжение, а также при необходимости устранения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости предоставления коммунальных услуг «Управляющей организацией» (уведомления) «Собственника» в случае:

8.2. «Управляющая организация» вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) «Собственника» за исключением - неполной оплаты «Собственником» коммунальных услуг, арендной задолженности в многоквартирном доме по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, арендной задолженности, заключенной с «Собственником», и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу «Собственника» помещений в многоквартирном доме;

- выявления факта самовольного подселения «Собственника» к внутридомовым инженерным

общего имущества подлежат ежегодному индексированию с учетом коэффициента инфляции установленного Федеральным службой государственной статистики (Росстат) за прошедший год, на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области, в случае если собственниками помещений на общем собрании принято решение об увеличении размера платы по настоящему Договору за услуги по управлению и выполнению работ по содержанию общего имущества на следующий год.

6.1.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством в нормативе, установленном Правительством Российской Федерации.

6.2. Порядок внесения платы за содержание, техническое обслуживание, ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги.

6.2.1. «Собственник» несет расходы на содержание многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения. Доля собственности на это имущество в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома с пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Пропорцию оплаты расходов на текущее содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи помещения в этом доме. При переезде права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому «Собственнику» переходит обязательство предыдущего «Собственника» по оплате расходов на текущее содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Плата за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома в соответствии с настоящим договором, вносится из расчета общей площади жилого помещения жилого помещения.

6.2.2. Внесение платы в порядке, указанном в настоящем договоре, осуществляется «Собственником» помещением на расчетный счет «Управляющей организации».

6.2.3. «Собственник» производит расчеты с «Управляющей организацией» за выполнение работ и оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома, платы за коммунальные услуги на основании прайса учета, норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления, означает агентское вознаграждение за начисление, сбор и перечисление денежных средств за потребленные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

6.2.4. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, объема (количество) потребленной холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исключаются в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

6.2.5. Плата за услуги «Управляющей организации» вносится «Собственником» ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.2.6. Оплата коммунальных услуг может быть произведена «Собственником» в форме авансового платежа.

6.2.7. Не использование помещения «Собственником», квартирами и иными лицами не является основанием не внесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.2.8. При наличии просроченной задолженности за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт многоквартирного дома, жилищно-коммунальные и дооплаченные услуги, денежные средства, перечисленные «Собственником» на расчетный счет «Управляющей организации», зачисляются в счет погашения задолженности за жилищно-коммунальные и дооплаченные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего Договора.

6.3. «Управляющая организация» вправе оказывать «Собственникам» помещений разовые дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

6.3.1. Плата за разовые дополнительные работы и услуги устанавливается согласно Положению о предоставлении платных услуг населению, утвержденное «Управляющей организацией».

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ОПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

7.1. При временном отсутствии «Собственника» в помещении более 5 полных календарных дней подряд производится перерасчет платы за коммунальные услуги при отсутствии в помещении индивидуальных

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- исполнения «Собственником» бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем указанных в паспорте помещения;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем в результате отката «Собственника» финансировать их ремонт, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

8.3. *Управляющая организация*, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, в праве при наличии вины «Собственника» после предупреждения (в письменной форме) приостановить или отказать в предоставлении одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в п.4.2. Договора, в следующем порядке:

- *Управляющая организация* направляет «Собственнику» письменное уведомление (путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом о том, что в случае не погашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено;

- при не погашении задолженности в течение установленного срока «Управляющая организация» вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг;

8.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причины приостановления или ограничения, в том числе с момента полного погашения «Собственником» задолженности.

8.5. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться расторжением Договора.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отсутствия ранее выходящего в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купи-продажи, мена, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о прекращении действия с помещением и приложении соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения, договор не может быть расторгнут собственниками в случае, если управляющая организация выполнила свои обязательства по управлению многоквартирным домом (заключению договора, содержание и ремонт многоквартирного дома и иных помещений) до окончания срока действия договора.

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отводе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства нарушения условий Договора, а также Протокола общего собрания, оформленных в письменной форме решениями – заверенную копию участковых в голосовании собственников;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались несприемлемыми для Управляющей организации;

Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют деятельность Управляющей организации.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

9.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжавшихся более 2 месяцев подряд.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия

Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

9.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

9.5. После расторжения Договора устная, распечатанная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

9.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

9.7. Если после заключения Договора бюджет принят или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении договора, то применение подлжет правилам, содержащимся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

10.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению с участием Совета многоквартирного дома, либо в судебном порядке.

11. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

11.1. Технический, энергетический, экологический контроль осуществляют федеральные службы. За содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также лицензионный контроль осуществляют региональные и муниципальные службы.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в действие с момента подписания его Сторонами.

12.2. Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон не выразит желание прекратить этот договор за 60 (шестьдесят) дней до истечения срока его действия.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительное соглашение действует на период, указанный в таких соглашениях.

13.2. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

13.3. В случае расторжения договора по решению общего собрания «Собственников» многоквартирного дома, «Собственник» обязан уведомить «Управляющую организацию» о расторжении договора не менее, чем за два месяца до даты расторжения договора с приложением протокола общего собрания «Собственников». За десять дней до даты расторжения договора «Собственник» обязан уведомить «Управляющую организацию» о том, кому по решению «Собственников» необходимо передать обслуживаемый дом, техническую и иную документацию.

13.4. Расторжение договора «Собственником» возможно после выплаты инвестиционной составляющей, указанной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

13.5. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефаксом, телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При передаче обращения по факсу требуется предоставление оригинала в течение 1 рабочего дня.

13.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у «Собственника».

13.7. В случае прекращения у «Собственника» права собственности или иного владения права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного «Собственника» считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый «Собственник» присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

13.8. Во исполнение 03 РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Собственник дает свое

_____ согласие _____ «Управляющей организации» осуществлять обработку персональных

V

данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для оказания платежей по настоящему договору в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) в период срока действия настоящего Договора.

13.9. Для исполнения договорных обязательств «Собственник» предоставляет «Управляющей организации» следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, и место рождения, паспортные данные, СНИЛС, почтовый адрес и адрес электронной почты, семейное, социальное положение, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое/не жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

13.8. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Приложения к настоящему договору:

- Приложение № 1 Перечень работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- Приложение № 2 Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей;

- Приложение № 3 Расчет платы за содержание и ремонт жилого помещения, содержание, текущий в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;
- Приложение № 4 Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник Иванов И.И. помещения № 24

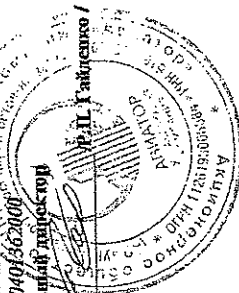
Ф.И.О.

Управляющая организация
АО «УК «Авангард»
344038, Ростовская обл.,
г. Ростов-на-Дону, пер. Казхстанский, 19, офис 3
ИНН 6161065480, КПП 616101001,
р/с 40702810052090011002 в банке Юго-Западный
банк ОАО «Сбербанк России» к/с

30101810600000000602
БИК 046015602, ОКАТО 2300034,
ОГРН 1126193006884, ул. Р.Р. Давида, 46
ОКАТО 6040362000

Генеральный директор

подпись



Приложение № 1
к договору Управления
многоквартирным домом
от «21» 02 2021 г.

**Перечень работ(услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту
общего имущества в МКД.**

№ п/п	Система	Составляющие	Описание видов работ	Период выполнения
1. Работы по содержанию общего имущества в МКД выполняются в соответствии с				
1.1. Работы по содержанию общего имущества в МКД выполняются в соответствии с				
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период				
		Крыша	Проверка и при необходимости очистка кровли.	Постоянно до 01.05
		Фундаменты и стены	Проверка кровли на отсутствие протечек.	1 раз в квартал
		Очистка откосов от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	Очистка откосов от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30.03
1.1	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До 30.03
		Окна и двери	Укрепление и регулировка доводчиков на дверях, при необходимости замена	До 15.05
1.2	Придомовая территория		Расчистка снега, уборка придомовой территории при проведении весенней уборки территории, посыпка снега антискользящими реагентами.	До 01.05
		Система отопления	Консервация системы центрального отогревания (заполнение системы после гидравлических испытаний, а так же останов, и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм.	После окончания отопительного периода, по графику
		Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период: прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего водостока от засорения, укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колес о отместа наружного водостока, промывка кровельных фальцев и образующихся сапидей мастиками, герметиком	1 раз в год до 01.03
1.3	Инженерные коммуникации		Откачка ивовых отложений локальных очистных сооружений	01.04-31.04 ежегодно
			Гидродинамическая чистка трубопроводов уличной ливневой канализации	01.04-31.04 ежегодно
		Водоотведение	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01.04
		Система Канализация	Чистка лежачих гидродинамическим методом	До 01.05 1 раз в год
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимнем периоде				
3.1.	Строительные	Крыша	Уборка мусора и грязи с крыши	До 15.08

3.2.	Придомовая территория	Система отопления	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций	До 15.08 по мере необходимости
			Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	До 15.08 по мере необходимости
3.3.	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов.	1 раз в год
			Закрывание слуховых окон, люков и входов на технический этаж, в подвал с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
3.2.	Придомовая территория	Система отопления	Проверка целостности оконных и дверных запорных устройств.	01.05-01.08 по мере необходимости
			Регулировка фурнитуры закрытия.	По мере необходимости
3.2.	Придомовая территория	Система отопления	Очистка откосов от мусора и растительности	необходимость, но не реже 1 раза в месяц
			Проведение гидродинамической промывки системы отопления без разбора ее элементов	01.05-01.08 по графику
3.2.	Придомовая территория	Система отопления	Испытание систем центрального отогревания и сдачи энергопринимающей организации	01.05-01.08 ежегодно
			Проверка УУГЭ	01.06-31.06 ежегодно
3.2.	Придомовая территория	Система отопления	Химическая чистка теплообменников	По мере необходимости
			- Регулировка и набивка сальников, - Уплотнение стенов, - очистка от наварно-коррозийных отложений запорной арматуры и теплообменного оборудования, - очистка грязевиков и автоматических сбросников, вантузов - смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и регулировка штоков задвижек, - ликвидация порывов, протечекной трубопроводов, запорной арматуры.	1 раз в год по мере необходимости
3.3.	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по трехэтажам, до отсечной арматуры по стоякам подвального и обратного трубопроводов	01.05-01.08
			Химическая чистка теплообменников	01.06-31.06 ежегодно
3.3.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обшивки изоляции, крепление изоляции с преупрощения ее разрушения)	01.05-01.08
			Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 01.09
3.3.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Ремонт системы организованного водостока, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждений воронок)	По мере необходимости до 01.09
			Откачка ивовых отложений локальных очистных сооружений	01.09-31.09 ежегодно
3.3.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидродинамическая чистка трубопроводов уличной ливневой канализации	01.09-31.09 ежегодно

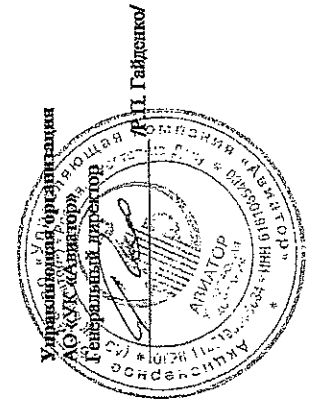
	Система канализации	- ликвидация порывов, протечек трубпроводов, зазорной арматуры, подчеканка расступов канализационных стояков, - устранение засоров.	По мере необходимости
4. Работы, выполняемые при обслуживании МКД в течение года		Проведение технического осмотра систем в подвальном помещении (автостоянке) и тех. этаже	2 раза в месяц
		Регулировка пружинных кранов регуляторов давления, вентилей и задвижек в технических помещениях и в ИТП, насосных станций	1 раз в месяц
		Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, правильности снятий показаний приборов учета, консультация жителей по правильному использованию внутридомовым оборудованием	Не чаще 1 раза в 3 месяца
	Система ГВС, ХВС, отопления	Снятие показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, установленных в МОП	Ежемесячно
		Гос. поверка общедомовых приборов учета (водомера, тепловычислителя, электросчетчика.)	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
	Система канализации	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Ежедневно
		Устранение незначительных (уплотнение стенов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная задешка свищей и трещин трубпроводов)	в ходе осмотра, по мере необходимости, по заявкам
4.1. Инженерные коммуникации		Техническое обслуживание УУТЭ (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
		Техническое обслуживание ИТП (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
		Техническое обслуживание повысительной насосной станции (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
		Очистка ливневой канализации, устранение засоров	По мере необходимости но не реже 1 раз в 6 месяцев
	Ливневая канализация	Проверка исправности канализационной выгребки на стояках	По мере необходимости но не реже 2 раз в год
		Проверка ревизий на канализационных стояках	По мере необходимости но не реже 2 раз в год
		Ремонт приборов отопления в местах общего пользования	По мере необходимости
	Система отопления	Слив воды и наполнение водой системы отопления, ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
		Консервация и расконсервация систем центрального отопления	Ежегодно

		Резаная позлаженная кварцевая шпаклевка соединений, частичный ремонт и замена неисправного электрооборудования)	2 раза в год и по мере необходимости
		Резаная входных распределительных устройств, АВР	2 раза в год и по мере необходимости
		Демеркуризация ртуть-содержащих ламп	2 раза в год и по мере необходимости
		Техническое обслуживание трансформаторной подстанции (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
		Резаная и мелкий ремонт осветительной электросети в МОП и в служебных помещениях	2 раза в год и по мере необходимости
		Резаная, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электропитания от мусора и пыли	2 раза в год и по мере необходимости
		Закрытие и укрепление ВРУ, электропитовых, электрощитов, щитов силовых устройств	Постоянно
		Снятие показаний электросчетчиков общедомовых и квартирных установленных в МОП	Ежемесячно
		Замена ламп в светильниках МОП (дом, улица)	По мере необходимости
		Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотра, по мере необходимости по заявкам
		Проверка общедомового прибора учета (электросчетчика)	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
	Система автоматики пожарного щита	Техническое обслуживание (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
	Система видеонаблюдения и контроля доступа	Техническое обслуживание (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
	Лифты	Лифтерский контроль (связь с кабиной лифта) Освидетельствование лифтов (по договору со специализированной организацией) Техническое обслуживание (по договору со специализированной организацией)	Круглосуточно Ежегодно По условиям договора

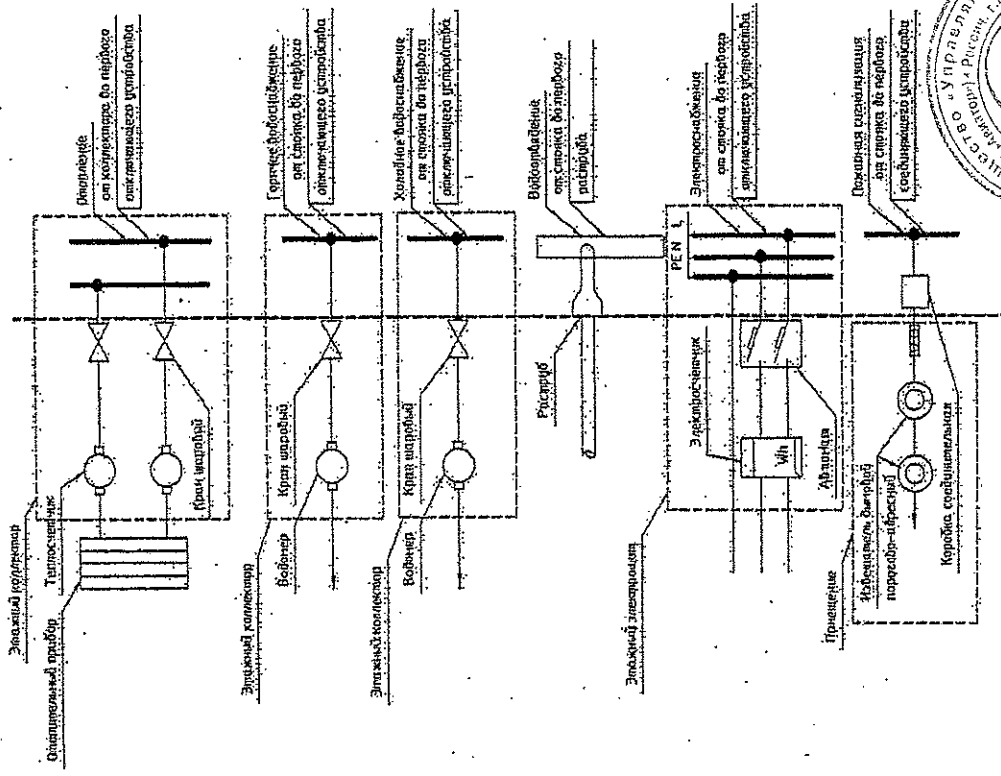
Ворота секционные	Техническое обслуживание (по договору со специализированной организацией)	По условиям договора
	Уборка (подметание, чистка) смежных территорий пешеходной зоны территории	Ежедневно (в зимний период)
	Подметание проезжей части и пешеходной зоны на территории	Ежедневно
	Посыпка песком и/или антиморозными реагентами пешеходной зоны	По мере необходимости (в зимний период)
	Перекладывание снега и скол льда пешеходной зоны придомовой территории	1 раз в 2 суток
	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора (кроме строительного)	1 раз в 3 суток
	Вывоз ТБО	Ежедневно
	Очистка контейнерной площадки и уличных урн	Ежедневно (в летний период)
	Полив газонов, клумб, деревьев и кустов калдах	2 раза в год
	Декоративная стрижка кустов и деревьев	По мере необходимости
	Выкашивание газонов	1 раз в 2 недели
	Удобрение газонной травы и деревьев	2 раза в год
	Восстановление (частичное) газонного покрытия	По мере необходимости
	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости - нетрубковая обрезка)	До 01.05 1 раз в год
	Уборка входных площадок перед входом в подъезд от снега, наледи и мусора, очистка металлических решеток и прутьев	Ежедневно
	Влажное подметание и уборка крупного мусора	1 раз в неделю
	Мытье полов	1 раз в неделю
	Влажная протирка стен	1 раз в год или по мере необходимости
	Мытье окон и внешних протирка подоконников, радиаторов отопления, штафов пожарных гидрантов, терриал, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в 6 месяцев или по мере необходимости
	Влажная протирка плафонов осветительных приборов	1 раз в год
	Влажная протирка дверей лифтовых шахт	1 раз в неделю или по мере необходимости
	Подметание и мытье полов	Ежедневно
	Мытье стен	1 раз в 3 месяца или по мере необходимости
	Уборка санузла	Ежедневно
	Уборка помещений конс-ержной	Ежедневно
	Дергизация	1 раз в год
	Дезансекция	1 раз в год
4.2. Придомовая территория		
4.3. Внутрядомовая и часть МОП	Коридоры лифтовые холлы с 1-7 эт. и лестничных маршах	
	Коридор и лифтовой холл 1-го этажа	
	Подвальные помещения -этажей	

5.1. Организация эксплуатации многоквартирного дома	квартально
5.2. Составление актов (выполненных работ/услуг, нарушений правил пользования общим имуществом и др.)	Ежемесячно или по мере необходимости
5.3. Планирование и организация работ по содержанию и текущему ремонту	Ежегодно
5.4. Составление калькуляции	По мере необходимости
5.5. Ведение технической документации	Постоянно
5.6. Делопроизводство и хранение документации	Постоянно
5.7. Управление персоналом	Постоянно
5.8. Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	Постоянно
5.9. Услуги регистрационного учета граждан	Постоянно по решению работы
5.10. Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями (работа контроль)	Постоянно
5.11. Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	По мере необходимости
5.12. Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных, установленных в МОП приборов учета	Ежемесячно
5.13. Ведение электронной базы потребителей	Постоянно
5.14. Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	Ежемесячно
5.15. Формирование и отправка (доставка) квитанций	Ежемесячно
5.16. Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выданной справкой	Постоянно
5.17. Ведение лицевого счета многоквартирного дома	Постоянно
5.18. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	Постоянно
5.19. Проведение конкурсного отбора (тендера) по подрядным договорам	По мере необходимости
5.20. Консультационные услуги в сфере законодательства ЖСК, в том числе по переустройству и перепланировке жилого помещения	Постоянно
5.21. Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	Постоянно
5.22. Банковское обслуживание расчетного счета	Постоянно
5.23. Организация и работа с подрядными организациями по техническому обслуживанию	Постоянно
5.24. Информационная работа с собственниками	Постоянно
5.25. Подготовка и проведение общих собраний	По мере необходимости
5.26. Заполнение ГИС ЖСК, ИБ ЖСК	12 часов

Собственник *Кургулов* помещения № 24
 подпись *Кургулов*

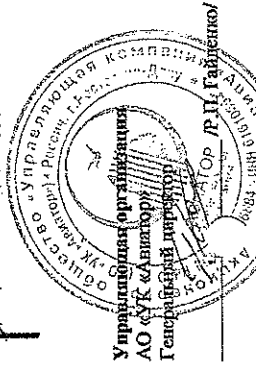


Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей между управляющей организацией и собственником помещения.



Собственник *Квадрат* помещения № 24

подпись _____



Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

№ п/п	Наименование статей расходов	Размер платы в руб./мес.	Размер платы в руб./м2 год/мес.	Размер платы, руб./м2
1	Управление МКД	16 776,00	201 312,00	4,24
2	Содержание, текущий ремонт лифтов	4 787,00	57 444,00	1,21
3	Содержание и обслуживание теплового пункта	6 172,00	74 064,00	1,56
4	Техническое обслуживание насосной станции	2 295,00	27 540,00	0,58
5	Содержание и ремонт инженерных коммуникаций	4 708,00	56 496,00	1,19
6	Содержание мест общего пользования и прилегающей территории	22 354,00	268 248,00	5,65
7	Техническое обслуживание линейной канализации	910,00	10 920,00	0,23
8	Техническое обслуживание трансформаторной подстанции	1 503,00	18 036,00	0,38
9	Техническое обслуживание автоматического пожаротушения	6 489,00	77 868,00	1,64
10	Материалы и инвентарь	4 708,00	56 496,00	1,19
11	Уход за элементами озеленения на придомовой территории	7 320,00	87 840,00	1,85
	Итого	78 022,00	936 264,00	19,72
12	Коммунальный ресурс (электроэнергия) в целях содержания и общего имущества (согласно ПП РФ №354 от 06.05.2011г.)			
13	Коммунальный ресурс (холодное водоснабжение) в целях содержания и общего имущества (согласно ПП РФ №354 от 06.05.2011г.)			

Дополнительные услуги

14	Содержание служб охраны консьержей	30 425,00	365 100,00	7,69
15	Техническое обслуживание видеонаблюдения	396,00	4 752,00	0,10
16	Техническое обслуживание ворот	2 295,00	27 540,00	0,58
17	Частная охрана МКД (тревожная кнопка)	198,00	2 376,00	0,05
	Итого размер платы	111 336,00	1 336 032,00	28,14
Коммунальные услуги				
1	Электроэнергия в жилом нежилом помещении			
2	Холодное водоснабжение и водоотведение в помещении			
3	Водоотведение			
4	Теплоснабжение на подогрев горячей воды (согласно ПП РФ №354 от 06.05.2011г.)			
5	Теплоснабжение на подогрев отопления (согласно ПП РФ №354 от 06.05.2011г.)			

Собственник *Квадрат* помещения № 24

подпись _____

