Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 4
«01» 04 2016 года

г. Екатеринбург

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и [illegible], являющийся собственником жилого помещения № 4, общей площадью [illegible] кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № [illegible] дата [illegible], именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводка от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, теплообменники), расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 06 2016 и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещения дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

* газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
* водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

* необходимый объем работ по текущему ремонту;
* стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
* общую стоимость работ по текущему ремонту;
* сроки проведения текущего ремонта;
* другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному земонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьмсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкевнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе произвестиих начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимомо от наличия или отсутствии ПУ);

• проведения планово-оредупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности небезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещения «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата на содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователь-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собранииСобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отраженыв решении общего собрания, в детальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканиюзадолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

7.1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, и решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. _____ _____ _____ _____ Адрес: _____ _____ _____ _____ Тел. _____ _____ Собственник _____ / _____ _____

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 - 181

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова П.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Барнина Наталья Вячеславовна, являющийся собственником жилого помещения № 181, общей площадью 18,2 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АГ № 970881 дата 10.11.2009г. именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома в приложенной территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского, расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 04 2016. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории) бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года;
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник и Пользователь обязаны

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего , пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного и частобойных канализации, вентиляции и отопления безвыполнения согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

– не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического,электроэнергетизирующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, и в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которособеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

• допущения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

• неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требованиепредписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(66).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дата ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отраженные решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилых услуг, указанные в квитанциях за ЖКУ, не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этом случае управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по квасканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору, при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, война, предвзятое положение, действий уполномоченных органов власти, аварий уполномоченных коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявленной одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договору (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениями к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденной ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Баркина Наталья Вячеславовна Адрес: Ленинистов 10/2 - 181 Тел. 8-904-178-94-49 Собственник Баркина Н.В. / Баркина

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 83

г. Екатеринбург «04» 08 2016 года

ООО «Реестрстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Гилева Н.А. (Наталья Александровна), являющийся собственником жилого помещения № 83, общей площадью 24,3 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) США, БЕЛЕ № 907654 дата 15.10.2013 г. именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на ином законном основании.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома — орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение – бесперебойное круглосуточное в течении года;

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчётный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде предоставлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе произвести начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных переплановок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнить иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнить предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяобизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отраженыв решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3.настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6 Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Гилева И.А. — Натальи — Александровна — Адрес: Альпинистов — д. 20 кв. 83 — — Тел. — Собственник Гилева И.А. / Гилева —

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 – 257

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Судейкина Любовь Петровна, являющийся собственником жилого помещений № 257, общей площадью 18 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66АГ № 0971837 дата 16.11.2009г., именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, воскотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию и исправному состоянию, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества, работы по обеспечению аварийно-диспетчерского, расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленного в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2016, и действует на основании данного решения. Собственникобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение – бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- порядок оплаты работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусантехнического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), по отдельному договору с Собственником либо Пользователем на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Организовать начисление, учет и сбор платы за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственнику и Пользователю.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета платы за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами, связанных с данным жилым

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах нормативной продолжительности, установленной действующим Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник / Пользователь обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

2. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-технических нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

– для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечивать доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждений.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целей настоящего Договора;.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления – в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности обезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и/илиУправляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушения п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. В исковом и судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество; привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник / Пользователь имеет право

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. По своей заявке письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону: тел. 383-18-[illegible]

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленнымиПравительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

• сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

• сумма фактически полученных платежей;

• сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством заохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий уполномоченных коммунальных ресурсов и т.д.) а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Судейкина Любовь Петровна Адрес: г. Екатеринбург ул. Вильнинская 20-257 Тел. 8-9022684037 Собственник _____ Судейкина Л.П.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 166

г. Екатеринбург «08» 08 2016 года

ООО «Реметройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Денисова Наталья Александровна, являющийся собственником жилого помещения № 166, общей площадью 18,8 кв. м. на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20**, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЗ № 043366 дата 26.05.2015 г. именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и приломовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги выполнить работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 2018г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и прибора, обслуживающих одномещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которыйобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде предоставлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователи) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствии технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03;

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления);

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

• сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

• сумма фактически полученных платежей;

• сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собранииособственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4 В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Денисова Наталья Павловна Адрес: Алешинцев 20 кв 166 Тел. Собственник Денисова Н.П.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 275

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Тельшинов Александр Анатольевич являющийся собственником жилого помещений № 275, общей площадью 22,1 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) Свид ЕЕАГ190191 № _____ дата 26.02.2008г., именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках доверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Вызывать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В том случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть найводателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собранииСобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий уполставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки»;

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Гельминов Александр Анатольевич Адрес: Екатеринбург ул Фельдмаршалов д 20 кв 275 Тел. 89501914882 Собственник _____ / Гельминов

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 230

г. Екатеринбург «06» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Ветеленко Николаев Сергеевич, являющийся собственником жилого помещений №230 общей площадью 42,7 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) Собственность №66-66АА-662965 дата 26.12.2016-409Н, 31.03.2016г именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и приземовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, умывальники, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование.
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 2016 и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1]

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках, доверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечать надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, вкотором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Вересова Наталья Вересова Адрес: Алапаевск 2 д 250 Тел. 8-952-138-33-84 Собственник Вересова, Вересова

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 – 126

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Обухов Александр Николаевич, являющийся собственником жилого помещений № 126, общей площадью 48,7 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66АГ 311859 дата 31.03.2008 г.

именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, умитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и инжприборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

• электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения.

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2 Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2011 и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1 Управляющая компания обязуется:

2.1.1 Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1]

2.1.4 Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5 При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8 Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9 Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10 Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома, в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет права:

1. Самостоятельно определить порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователи) имеет права:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемому органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени, начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностью внесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5 лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Овечко Александр Николаевич Адрес: г. Екатеринбург Алюминистов 20 кв 226 Тел. _____ Собственник _____ / Овечко А.Н.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 197

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Гердамцев Александр Иванович, являющийся собственником жилого помещений № 197, общей площадью 18,1 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) свид. 66-АГ888903 № _____ дата 14.09.2009, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "04" 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением Общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Гердюнцев Александр Иванович Адрес: ул. Ильинская 6 кв. 197 Тел. Собственник Гердюнцев

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 - 207

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Бурлаков Алексей Васильевич, являющийся собственником жилого помещений № 207, общей площадью 27,4 кв. м, на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АВ № 539439 дата 27.08.2010, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги иливыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

– не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

– жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчёту в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностью внесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий участников коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Будаков Анатолий Васильевич Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпинистов д 20 кв 207 Тел. 89086319216 Собственник _____ / Будаков

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 – 208

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» одной стороны, и Салаткина Тамарей Егоровна являющийся собственником жилого помещений № 208 общей площадью 18,1 кв. м. на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма) 66/66/001-66/001-371/2016-663-2 от 21.06.2016г именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны" заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания; работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 04 " 04 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 14 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг; временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках переданных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покой жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

* сумма фактически полученных платежей;

* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отраженыв решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий увстающиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2 Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Балакина Татьяна Сергеевна Адрес: г. Екатеринбург ул. Авиаторов д. 20 кв 208 Тел. Собственник _____ Балакина Т.С.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 169

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Мухаров Александр Денисович, являющийся собственником жилого помещений № 169, общей площадью 104 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **города Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) СЕА № 193275 № _____ дата _____, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "04" 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в органи государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, протизопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которыеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договорами действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемому органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности овремени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договорапоуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Бухалов Дмитрий Юрьевич Адрес: Альпинистов 2с кв 209 Тел. Собственник _____ / Бухалов Д.Ю.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 - 216

г. Екатеринбург «01» 08 201 6 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Сидоров Павел Николаевич, являющийся собственником жилого помещения № 216, общей площадью 18,7 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) ЕВ АГ № 593997 дата 28.01.09г., именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и приломовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского, расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 2018г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

* Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 6.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которыеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет права:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собранииособственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собранияправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия:

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома., утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Реметройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Реметройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. [illegible] Адрес: [illegible] Тел. 89222092270 Собственник _____ / [illegible]

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 – 218

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Русских Сергей Анатольевич, являющийся собственником жилого помещений № 218 общей площадью 45,3 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЛ № 224401 дата 04.03.2016г. именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

• электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1 Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;
• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
• общую стоимость работ по текущему ремонту;
• сроки проведения текущего ремонта;
• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках переданных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещение «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам за возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностью внесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома., утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Русских Сергей Анатольевич Адрес: 620010, г. Екатеринбург ул. Альпинистов 20, кв 218 Тел. 8-963 4451058 Собственник _____ /Русских С.А.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 – 192

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Зайцеуллина Галина Яковлевна, являющийся собственником жилого помещений № 192, общей площадью 14,5 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АД № 804379 дата 24.02.2011, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 09 2011г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

– не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоб изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом.

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренностио времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента полученияотчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Габидуллина Галина Яковлевна Адрес: г. Екатеринбург ул. Арбинистов, 20 кв. 192 Тел. 8-912-295-24-68 Собственник _____ Габидуллина Г.Я.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 – 187

г. Екатеринбург «08» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Андрейкова Надежда Андреевна, являющийся собственником жилого помещения № 187, общей площадью 17,6 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) СЕ АШ № 974882 дата 03.03.2015, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

* разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
* разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
* разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
* электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
* приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
* оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
* иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 08 " 08 2011г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;
• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
• общую стоимость работ по текущему ремонту;
• сроки проведения текущего ремонта;
• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформления в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4 -2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Вызывать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности небезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4 -2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник / Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59160).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Анфимова Нищенска Андреевна Адрес: ул. Альпинистов д 20 кв 187 Тел. 89221018251 Собственник Анфимова НА

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 – 186

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Гяскова Вера Анатольевна, являющийся собственником жилого помещений № 186, общей площадью 18,7 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66-66/001-66/001/451/2015-601/2 дата 06.11.2013, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение – бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователи и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках переданных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами;

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяобизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательстваУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеньемиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собранияинаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Рябкова Вера Анатольевна Адрес: Альпинистов 20 кв 186 Тел. 8922123 28 09 Собственник Рябкова, Рябкова

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 185

г. Екатеринбург «06» 09 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Хлобыстова Надежда Николаевна, являющийся собственником жилого помещений № 185, общей площадью 23,2 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЖ № 640347 дата 16.05.2014, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одноэмещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 10 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего , пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договорами действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, вкотором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отраженыв решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Хлобыстова Надежда Николаевна Адрес: 620010, г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, 20, кв. 185 Тел. _____ Собственник _____ Хлобыстова Н.Н.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 183

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Потешкина Алина Олеговна являющийся собственником жилого помещений № 183, общей площадью 18,4 кв. м, на ____ этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20**, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66-66-01/484/2009-244 № _____ дата 28.07.2009.

именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги иливыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "04" 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник / Пользователь обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

– не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудованиевключая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) – не более 3 кВт для квартир с газоснабжением; и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами;

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемому органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяобизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок; договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упостащиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Потешкина — Алина — Олеговна — Адрес: ул. Альпинистов — 20 кв 183 — — Тел. 89043895963 — Собственник _____ , Потешкина —

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 – 25

г. Екатеринбург «06» 09 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и _____, являющийся собственником жилого помещений № 25, общей площадью 22,9 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) _____ № _____ дата _____, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников помещений, не относящееся к общему имуществу дома) – это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 04 2016 и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках, доверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами;

- для нежилого помещения – указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанное выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной переплапировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Ломаев Андрей Александрович Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпинистов дом 20. кв 25 Тел. 904 548 2655 Собственник _____ / Ломаев А.Н.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 – 27

г. Екатеринбург «05» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Самигуллин Вадим Валентинович, являющийся собственником жилого помещений № 27, общей площадью 41,6 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66-66/001-66/001/320/2015-1038/2 от 16.04.2015, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) – это:

• разводка от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" апреля 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата на содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательстваУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собранииособственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отраженыв решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников)

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Синицын Вадим Романович _____ _____ _____ Адрес: Ленинистов 6, 20-27 _____ _____ _____ Тел. 89120305991 _____ Собственник Синицын _____

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 21

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Камидуллиной Марины Викторовны, являющийся собственником жилого помещений № 21, общей площадью 29,7 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) ЕЕ ЛТ № 412604 дата 15.06.2010, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества, работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "04" 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платана содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяобизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренностиво времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной переплавировки,пересустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] Адрес: [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] Тел. _____ [illegible] Собственник _____ / [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 - 166

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Денисова Наталья Павловна, являющийся собственником жилого помещения № 166, общей площадью 11,8 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) СС 43 № 043766 дата 05.08.2015, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущества, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги иливыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 04 " 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения;.

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которыеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора,

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Вызвать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, вкотором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-39, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Денисова — Наталья — Павловна Адрес: ул. Альпинистов 20 — кв 166 Тел. Собственник Денисова

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 – 19

г. Екатеринбург «08» 09 **2016 года**

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Григорьева Наталья Анатольевна, являющийся собственником жилого помещений № 19, общей площадью 21,8 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) с-во о рег-ции № 66 АБ 992480 дата 02.11.2007 именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, посетителесущители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводки газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

– электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения; приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества, работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложения №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 04 " 04 2013 и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД:

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения ;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года;
- водоотведение – бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках доверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами;

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03;

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователи) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платана содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.), новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Юридический адрес: 620142
г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2.
Фактический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58)
Директор: Теплов Василий Алексеевич
e-mail :rsk.100@mail.ru
сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/
в филиал № 6602 Банка ВТБ 24
г. Екатеринбург
р/с 40702810100020017643
к/с 30101810400000000905
БИК 046568905
ИНН 6671315810
КПП 667101001
ОГРН 1106671006210
Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»

Директор _____ В.А. Теплов

Собственник:
Ф.И.О. Трифонова
Наталия
Анатольевна
Адрес: Екатеринбург
Академический
д. 20 кв. 19
Тел. 8-919-370-22-69

Собственник
_____ / Трифонова
за себя и своего сына
Трифонова Н. Н.
св-во о рождении
I-АН № 834586 выд. 26.10.2004г
дата рожд. 13.10.2004г.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 – 1

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Степанова Инна Игоревна, являющийся собственником жилого помещений № 1, общей площадью 23,6 кв. м. на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) права №66-66/001-66/001/302/2016-836/2,3 от 31.03.16 г. именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 04 2014г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания..

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организации вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-технических паспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательстваУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом.

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий управляющихкоммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Степанова Инна Игоревна Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпинистов д. 20 кв. 1 Тел. 263-91-12 Собственник Степанова / Степанова И.И.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 -2

г. Екатеринбург «06» 02 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Тарин Вера Александровна, являющийся собственником жилого помещений № 2, общей площадью 49,6 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЕ № 481630 № дата 22.12.11, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, нанимители жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги иливыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "27" 08 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С – для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 7 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках, доверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник / Пользователь обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок; загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами;
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определять их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определять место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренностио времени дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственниками помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени, начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упостащиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Шарий Вера Александровна Адрес: г. Екатеринбург ул. Академистов д. 20 кв 1 Тел. 263-91-12 Собственник _____ / Шарий В.А.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 -3

г. Екатеринбург «06» 04 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Кирилюк Виталий Леонидович, являющийся собственником жилого помещения № 3, общей площадью 33.8 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66АЖ413626 дата 27.02.2014, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, нанимители жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушитель, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение_____ дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках имеющихся Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяобизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательстваУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

• сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

• сумма фактически полученных платежей;

• сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставлением возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством заохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий утеснящихся коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Куриленок Виталий Леонидович Адрес: Екатеринбург, Альпинистов д70 кв3 Тел. 8-912-033-84-82 Собственник _____ / Куриленок В.Л.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 6

г. Екатеринбург «04» 08 201 6 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с одной стороны, и Макарин Дмитрий Валентинович, являющийся собственником жилого помещений № 18, общей площадью 22,9 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) Нота № 66 АЕ 499996 дата 29.09.2010 г., именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подполья), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках доверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников лицу, выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователи) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покой жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам.

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами;

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03;

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий улотставщиков коммунальных ресурсов и т.д., а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Макарин Дмитрий Валентинович Адрес: ул. Алексеевская д 20 кв 6 Тел. 8952 1359335 Собственник _____ Макарин Д.В.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 – 4

г. Екатеринбург «06» 04 **2016 года**

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Тяжских Нины Васильевны, являющийся собственником жилого помещений № 4, общей площадью 22,1 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АВ 259686 № дата 05.07.2007 именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основанием.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущества собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, и все газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2014г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего , пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которыеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собранияправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Рыжских — Нина — Васильевна Адрес: — Альпинистов 20 — кв 7 Тел. Собственник Рыжских / Рыжских

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20

г. Екатеринбург «3» августа 201 6 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Мокин Евгений Юрьевич, являющийся собственником жилого помещения № 12, общей площадью 47,6 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) об-ве с ог. долевой № 66-66/20-[illegible]-2016-525.2.0.201, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома - орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "04" 08 2016г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего , пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-технических паспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвее меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности небезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемому органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собранияправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий утилизирующих коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 1год на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Ирхин Евгений Юрьевич Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпинистов д. 20 кв 10 Тел. 89501922194 Собственник Ирхин Е.Ю. / Ирхин

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 13

г. Екатеринбург «01» 08 2016 **года**

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Судейкин Леонид Геннадьевич, являющийся собственником жилого помещения № 13, общей площадью 44,5 кв. м, на ____ этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЖ № 704696 дата _____, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, нанимателя жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества, работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2016г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13 Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2 Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного «оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компанийданные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платана содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователейоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

• сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

• сумма фактически полученных платежей;

• сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договорапоуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий управляющих коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома., утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Судейкин Леонид Геннадьевич Адрес: Лебединистов, 20-13 Тел. _____ Собственник _____ / Судейкин Л.Г.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 122

г. Екатеринбург «01» 08 **2016 года**

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тепзова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Медведева Анжела Вячеславовна, являющейся собственником жилого помещения № 122 общей площадью 62,1 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЗ № 937080 дата 20.06.2011, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 04 2018 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1 Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом; или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как: платаза содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упостающихся коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует насрок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Медведева Анжела Вячеславовна Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпинистов д. 20 кв. 122 Тел. 8 904 5400501 Собственник Медведева А.В. / Мед

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 124

г. Екатеринбург «01» 08 **201 6 года**

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Шилов Константин Александрович, являющийся собственником жилого помещений № 124, общей площадью 18 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АБ № 993382 дата 16.11.2007 именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги иливыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "14" 08 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

* Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт для квартир, оснащенных электроплитами,
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компанией, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниенаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени, начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Реметройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Реметройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Шилов Константинович Александрович Адрес: г. Екатеринбург ул. Академическая д. 20 кв. 123 Тел. 8 982 644 51 20 Собственник Шилов К.А.

ООО «Реметройкомплекс»

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 -126

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Мирони Константин Евгеньевич, являющийся собственником жилого помещения № 126, общей площадью 17,8 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЕ № 233012 дата 11.01.2012, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома - орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1 Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках доверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами;

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник / Пользователь имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, вносимая Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственникам за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упостащиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Лудин Константин Евгеньевич Адрес: г Екатеринбург ул. альпинистов д. 70 кв 126 Тел. 982 608 44 84 Собственник Лудин К.Е.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 - 130

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Муравейникова Елена Викторовна, являющийся собственником жилого помещений № 130 общей площадью 23,5 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АВ № 261680 дата 25.09.2007г. именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование.

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

I. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " ____ " _____201г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюоплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение_____ дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках имеющихся Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

• Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 15.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей; возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договорапоуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Правдникова Елена Викторовна Адрес: г Екатеринбург ул Альпинистов д. 20 кв 130 Тел. 8 904 163 66 98 Собственник _____ / Правдникова Е.В.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 63

г. Екатеринбург «01» 09 2016 года

ООО «Реметройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Анашкова Марина Владимировна, являющийся собственником жилого помещения № 63, общей площадью 34,8 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЕ № 255790 дата 20.07.2012, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договора найма либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользовании помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных фуйкций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 04 " 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года;
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках, вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрании данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договорами действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата на содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неначисления платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностью внесенной плате 25% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5 лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6 Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Апарникова Марина Владимировна Адрес: ул. Альпинистов д. 20. кв. 65 Тел. _____ Собственник _____ Апарникова М.В. за себя и своего несовершеннолетнего сына паспорт 6513 № 737340 10.02.2000 г.р.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 – 134

г. Екатеринбург «04» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Горняков Артём Дмитриевич, являющийся собственником жилого помещения № 134, общей площадью 18 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66-АГ № 291727 дата 10.08.2009, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, нанимателя жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основанием.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), входные на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

* разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
* разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители), расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
* разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
* приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
* оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
* иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги иливыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 09 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключить приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которособеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде предоставлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать неисполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователю-нанимателю жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренностиво времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собранияправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несёт ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упостащиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Горячков – Артём – Дмитриевич Адрес: г. Екатеринбург, ул. Лобненская 6, – 20/1 – 134 Тел. +7902-87-00-129 – Собственник _____ / Горячков А.Д. –

Ремстройкомплекс

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 2016

г. Екатеринбург «01» 08 **201 6 года**

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Сухарева Светлана Николаевна, являющийся собственником жилого помещений № 220, общей площадью 23,1 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: **города Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЕ № 812444 дата 21.02.2013, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), мусорные служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

* разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
* разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
* разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
* приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
* оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
* иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01." 01 2017г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД.

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьим лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников лицу, выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме лицу, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник / Пользователь обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не " нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения – указанную поставщиком электрической энергии мощность к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке перебойных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9 В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяцанезависимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Вручать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушения п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнения работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в полевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены решения общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени, начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий уполномоченных коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5 лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Суханова Светлана Яковлевна Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпинистов 20-260 Тел. 8953 606 31 52 Собственник: Суханова

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 90

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Малышев Борис Николаевич, являющийся собственником жилого помещения № 90, общей площадью 42,2 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) №66-66-01/423/2009-3 дата 14.10.2009, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

* разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
* разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
* разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
* приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
* оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
* иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "04" 04 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкавнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозужизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего , пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключить бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не производить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в местный муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныхбедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383 18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Мамутов Эдуард Рафаилович Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпинистов д. 20 кв 90 Тел. 89617765342 Собственник _____ / Мамутов Э.Р.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 130

г. Екатеринбург «04» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Трифонов Денис Александрович, являющийся собственником жилого помещений № 130, общей площадью 27,5 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66АВ № 861679 дата 25.09.2007, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

• электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данных помещениях, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома — орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 06 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 10 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которыеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме «ожидания». В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену;

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг,превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6 Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственникамии, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии; а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, вкотором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упостащиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействии) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цена по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Травников — Яков — Александрович Адрес: г Екатеринбург — ул Академическая — дом 80 кв 130 Тел. 8 904 985 5 532 — Собственник Травников Я.А. Подп —

РЕМСТРОЙКОМПЛЕКС

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 - 91

г. Екатеринбург «11» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Шестиплавова Людмила Анатольевна являющийся собственником жилого помещений № 91, общей площадью 163 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66-АГ № 835058 дата 28.08.2009г. именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечивать доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяо изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности овремени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собранииособственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени, начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Шайхмисламова Людмила Анатольевна Адрес: г. Екатеринбург ул. Алтынистов д. 20 кв. 91 Тел. 8 908 91 81 295 Собственник _____ / Шайхмисламова Л.А.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 – 94

г. Екатеринбург «08» 09 2016 года

ООО «Реметройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Берсенев Сергей Алексеевич, являющийся собственником жилого помещения № 94, общей площадью 12,2 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) СС АГ № 547252 дата 29.12.2008г. именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договорами аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), вспомогательные служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовки к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 07 " 08 2017г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках переданных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,
- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяобизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставлении возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий употребителюм коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59; 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Вересов — Сергей — Алексеевич Адрес: ул. Альпинистов — д. 20 к. 2 кв. — Тел. 9028728172 — Собственник _____ / Вересов Не сам и своей волей, а по воле Божьей и с согласия Отца Небесного и Матери Сырой Земли 19.11.2013 года / 19.11.1994 г.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 46

г. Екатеринбург «01» 04 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Шуков Вячеслав Валентинович, являющийся собственником жилого помещения № 46, общей площадью 18,1 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) СВР 66 АВ № 997463 дата 02.11.2007

именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества, работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома — орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги иливыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

* газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года;
* водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

* необходимый объем работ по текущему ремонту;
* стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
* общую стоимость работ по текущему ремонту;
* сроки проведения текущего ремонта;
* другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках, имеющихся у Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего , пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места.

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. №62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователи) имеет право

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, вкотором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях на ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее неисполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Реметройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Реметройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Жуков — Вячеслав — Валентинович Адрес: Екатеринбург — ул Алапаевская N20 - 46 — Тел. 89126586975 — Собственник Жуков —

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов ,дом № 20 - 45

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Янковская Тамина Николаевна, являющийся собственником жилого помещений № 45, общей площадью 229 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66-66-01/609-2009-402 № 66-АГ 890855 дата 22.09.2009 г., именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги иливыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одноПомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 10 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках переданных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего , пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Вызывать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собранииСобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушении п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Унковская Галина Николаевна Адрес: ул. Альпинистов д. 20 кв 45 Тел. 8-912-20-92-201 Собственник Унков- / Унковская Г.Н.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 44

г. Екатеринбург «21» 04 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Пирогова Галина Викторовна, являющийся собственником жилого помещений № 44, общей площадью 18,6 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АД 446241 № дата от 29.06.2010 именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг: контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 04 " 04 2016, и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего , пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет права:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет права:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемому органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путёмразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собранииособственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Пирогова Галина Викторовна Адрес: ул. Альпинистов д. 20 кв. 44 Тел. 8 909 013 25 87 Собственник Пирр / Пирогова Г.В.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Реметройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Гудинских Людмила Владимировна, являющийся собственником жилого помещения № 40, общей площадью 42,3 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЕ № 996017 дата 08.07.2013, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение,

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих утрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плати по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договорапоуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Курпинских Людмила Владимировна Адрес: ул. Авиаторов д. 10 кв. 40 г. Екатеринбург Тел. Собственник Курп / Курпинских Л.В.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 31

г. Екатеринбург «23» июня 201 6 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Пономарев Виктор Владимирович, являющийся собственником жилого помещения № 31, общей площадью 44,6 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) пр-во 66 АЖ № 158729 дата 10.09.2012 именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

* разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
* разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
* разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
* электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
* приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
* оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
* иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "04" 04 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках, доверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровни слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, права на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник / Пользователь имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 382-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платана содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решения общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Пономарев Виктор В. Адрес: Альпинистов 20 кв 31 Тел. 950 555 74 98 Собственник Пономарев

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 61

г. Екатеринбург «01» 09 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Непогодин Александр Юрьевич, являющийся собственником жилого помещений № 61, общей площадью 80 кв. м, на ___ этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЖ № 192261 дата 05.11.2013 именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом:

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 11 " 08 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одноПомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемому органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договорапоуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информации указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Непогодин Александр Юрьевич Адрес: ул. Агрономов д. 20 кв. 61 Тел. Собственник Непогодин А.Ю.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Шубина Наталия Викторовна, являющийся собственником жилого помещения № 66, общей площадью 44 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66-АИ № 241052 дата 13.12.2013, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 17 " 08 2017г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

* Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2 Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

– не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №82-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3 Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) – не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

• получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

– неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону: тел.: 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательстваУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

• сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

• сумма фактически полученных платежей;

• сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией обуслуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Шубина Наталия Викторовна Адрес: ул. Альпинистов д. 20 кв 60 г. Екатеринбург Тел. 8-922-027-8-022 Собственник _____ Шубина Н.В.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 – 59

г. Екатеринбург «09» 08 **2016 года**

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Тохлиятов Ал-бор Ахмедович, являющийся собственником жилого помещений № 59, общей площадью 62,4 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66-66-01/499/2006-626 дата 12.09.2006, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг: контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которыйобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании; определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) бет предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отраженыв решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий уполставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Рахматов — Акбар — Аскарович — Адрес: Альпинистов 20 кв 59 — — — Тел. _____ — Собственник Рахматов АА 1 [illegible] —

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 38

г. Екатеринбург «21» 09 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Тарасова Татьяна Анатольевна, являющийся собственником жилого помещений № 44, общей площадью 47,1 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) №_____ дата_____, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 08 2016г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (наймателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года;

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 10 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

• сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

• сумма фактически полученных платежей;

• сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени, начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Лядкова Татьяна Анатольевна Адрес: Альпинистов д. 20 кв 58 Тел. Собственник _____ / Лядкова Т.А. за себя и своего несовершеннолетнего сына св-во о рожд. I-ЯН 872172 д.р. 06.03.2005г.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 70

г. Екатеринбург «08» 08 2016 года

ООО «Реметройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Тащенко Ольги Владимировны, являющийся собственником жилого помещения № 70, общей площадью 23,3 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) свидетельства № 66АР 971101 дата 10.11.2009г., именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клети, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "01" 04 2016, и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отраженыв решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собранияинаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома, В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполненню обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Тоценко Ольга Владимировна Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпинистов д. 20 кв 70 Тел. 8-950-192-75-09 Собственник _____ / Тоценко

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 67

г. Екатеринбург «09» 08 2016 года

ООО «Реметройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Кузнецова Ирина Станиславовна, являющийся собственником жилого помещения № 67, общей площадью 17,8 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЕ № 045760 дата 05.09.2012 именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества, работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 2018 г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются.

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении количества зарегистрированных фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора,

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности,небезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромидействующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, указанным Пользователями-нанимателями по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемому органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по основании поставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственниками (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполненияобязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собранииСобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть изложены решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собранияпредоставляется Управляющей компании не позднее 30 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и надлежащейоплате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственности за невыполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форсмажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих надлежащему исполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на 1лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Реметройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Реметройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Кузнецова Ирина Станиславовна Адрес: ул Академическая д 20 кв 67 Тел. 8-902-26-09-542 Собственник Кузнецова И.С

55

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 55

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Литовщина Елена Максимовна, являющийся собственником жилого помещений № 55, общей площадью 22,60 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АЖ № 438861 дата 11.04.2014 г., именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 04 2016 и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить, путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года;

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается пролденным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Матовилина Елена Максимовна Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпинистов 20/1-55 Тел. 8-904-17-94-742 Собственник _____ Матовилина Е.М.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 56

г. Екатеринбург «21» 08 **201 8 года**

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с одной стороны, и _____, являющийся собственником жилого помещений № 56, общей площадью 49,6 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) _____ №_____ дата 26.03.2009, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусанитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников иной выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушения п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как платаза содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собранияналравляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. _____ _____ _____ Адрес: г. Ек. р. ул. Ленина д 20 кв 50 _____ Тел. _____ Собственник _____

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 57

г. Екатеринбург «04» 08 2016 года

ООО «Реметройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Тимашева Екатерина Сергеевна, являющийся собственником жилого помещений № 57, общей площадью 43 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АБ 675483 дата 21.03.2013, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственником (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги ивыполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирномжилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 04 " 04. 2016г. и действует на основании данного решения. Собственникиобязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.

• водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

• необходимый объем работ по текущему ремонту;

• стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;

• общую стоимость работ по текущему ремонту;

• сроки проведения текущего ремонта;

• другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонтусантарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одноломещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельнуюплату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1]За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках имеющихся Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

- Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего , пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которыйобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договоромии действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемому органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнениенастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времении дате ознакомления.
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, вкотором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельства (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 1год на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikomplcks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Тимина Екатерина — Сергеевна — — Адрес: г. Екатеринбург — ул. Анрикистов 22 — 1 пр 1 кв 57 — Тел. 8 909 005 3614 — Собственник Тимина / Тимина —

Ремстройкомплекс

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов , дом № 20 - 23

г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Сикин Юрий Васильевич, являющийся собственником жилого помещений № 23, общей площадью 12,2 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20,** /1 на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) №66-66/001-66-001/003/2016-4/2 дата, именуемый в дальнейшем "Собственник" , с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

• разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

• ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

• приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

• оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

• иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок, земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского , расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

Совет дома – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Предмет договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством **управляющей организации.**

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 04. 2014 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1.Оказать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;

-уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

-холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

-отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством[1].

2.1.4. Подготовить, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для проведения текущего ремонта;
- общую стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения текущего ремонта;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению текущего ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7.Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

2.1.9.Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

---

[1] За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13.Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15.Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

2.1.16.Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.1.17.Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

* Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцовмногоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00) по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления безписьменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборовотопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие-техническихпаспортов(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами;

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принятьвсе меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных ифактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводкахвнутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, котороеобеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора..

2.2.14. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресуроов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собрании собственников..

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мерпо предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасностилюдей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

• при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ);

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

• нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности ибезопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договороми действующимзаконодательством.

3.1.5.Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренныхнастоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, втом числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6.Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователи) имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2.Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения , включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждена ставка платы за содержание и ремонт.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основаниемневнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователяоизменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путемразмещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставленияплатежных документов.

5.Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательствУправляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполненинастоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключеннымиУправляющейкомпанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего заотчетным,предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собраниисобственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета ипринимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собраниянаправляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчетаСобственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считаетсяпринятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующимзаконодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другимСобственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-техническогооборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора поуправлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностьювнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующимзаконодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнениеобязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийныебедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается пролленным на 5лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3,) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома , утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт:http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. Смагин Юрий Васильевич Адрес: Альпинистов 20/1 23 Тел. 89655492242 Собственник _____ / Смагин