

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 133

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Альпинистов, дом № 20, кв. 133, являющийся собственником жилого помещения № 133, общей площадью 146 кв. м, на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 278246 дата 09.12.2013, 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. Екатеринбурге, 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 лестницы, лифты, 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 не 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:

- радиаторы от стеновых водяного и газового отопления от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 потребляющее 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 и право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (Доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь 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, установленному 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 " 08 " 08 2018 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. Оказывать 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 (наимателем, 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 +50 °С - 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 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 законодательством¹.

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 аварий 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 порученных Управляющей компанией 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-эстетические, 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 14.06.2003г., 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, регулировочную 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 электродвигателями;

- 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 «Собственников» 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 производить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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 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 (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 аварии 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 переустройства, 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 выполнения работ на имуществе, не относящегося к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону - тел. 383-18-59660).

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 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, 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 выставленных 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 Собственников либо Пользователей 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 на исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности в определенное время и дату 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 собственники 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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, общедомового 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, война, 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 заявления 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 приложения 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 15.03.2013 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. <u>Тасекина</u> — <u>Савина</u> — <u>Викторавна</u> Адрес: <u>ул. Архитектов</u> — <u>д. 20 кв. 233</u> — <u>г. Екатеринбург</u> Тел. _____ Собственник  <u>Тасекина С.А.</u>
--	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 293
г. Екатеринбург «14» 08 2018 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Жасемник Сергей Александрович, являющийся собственником жилого помещения № 293, общей площадью 24,6 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 278946 дата 03.10.2013, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для целей 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 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:

- радиаторы от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентили, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

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

- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 вентили, 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 площадь 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 перечню работ, установленному 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 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., и 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 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 сообщать 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 непредоставления 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 места 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 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 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 разрешать и 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 выполнению работ на имущество, 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 за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить 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 и пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать образования 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, запертых 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 приборного отопления, регулировочную 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). Предельная 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 - регулировочную 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 выставленных 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 Собственников либо Пользователей 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, представление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной по исполнению 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 помещений, 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 обстоятельства (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия 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 заявленной 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 и 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 приложения 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.а

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 - 217

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Ивановский Сергей Владимирович, являющийся собственником жилого помещения № 217, общей площадью 7,9 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66AB № 860877 дата 20.08.2004, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об 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 не несущие конструкции данного дома, металлическое, электрическое, сантехнико-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 отсоединяющего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, теплоносители, 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 отсоединяющего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоиспользующее 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 (исключая входную дверь и 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 перечню работ, установленному 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 поручений 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 (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 а 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 (или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставлять 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, шахтных 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 и 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, переоборудовку 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, регулировочную 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 внутрисетевой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственников» 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 разборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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 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 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, выполнении 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 выполнение работ на имуществе, не относящегося 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, сданным 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 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неуплаты 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 30 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 в удобное для 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, и остальной части отчета 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 обстоятельства (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий 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 заявления 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 и 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 приложения 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Ласотенский С.В.</u> _____ _____ _____ Адрес: <u>Екатеринбург г. Физкультурный</u> <u>д. 20 кв. 217</u> _____ _____ Тел. <u>806 801 51 96</u> _____ Собственник <u>Ласотенский</u> 1. <u>Реш</u> _____
--	--

г. Екатеринбург

2016 год

«Управляющая компания», действующая на основании _____, являющийся собственником жилого помещения № 66 АБ, общей площадью 17,9 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. _____, литеры _____, корпус _____, этаж _____, квартира № _____, кадастровый номер _____, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом:

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для учета настоящего Договора используются следующие термины:

Собственность - субъект гражданского права, право собственности, которое на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул.

Администрация в г. Екатеринбург, зарегистрировав в установленном порядке

Пользователи – члены семей собственников жилья, помещений, индивидуальных объектов недвижимости.

(Объем и ценность недвижимости зависит от типа дома – индивидуального или многоквартирного дома, предназначенного для обслуживания более одного собственника и т.п.)

[illegible]

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

Имущественное партнерство собственников имущества, не относящееся к общему имуществу дома) - это:

- различие от стоекки холостого и термического регулирования от первого (основного) вентили, запорно-регулирующая арматура на входе в узел;
- различия количества от ее вентили в стойки, запорно-регулирующая арматура;
- наличие тепловых пунктов (радиаторы, теплообменников, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- наличие тепловых пунктов, вентили, запорно-регулирующая арматура, теплообменники и другие приборы;
- различия типовых деталей от стоекки от первого (основного) вентили, запорно-регулирующая арматура, типовые вентили, нагреватели.

— электрические сети от прибора учета электрической энергии размещенных приборов и устройств электрических сетей, устройств, расположенных вне здания и т.п.

- наличие в дверном проеме прибора (внутреннюю или наружную дверь в помещение);
• наличие в помещении (или на его территории) приборов, способных повредить 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.

Планировка жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь 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 состояние общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию и исправлении состояния, работоспособности, заплаке и регулированию инженерных систем, подготовке 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, составлению перечня работ, сезонных и Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по содержанию – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и благоприятные помещением и многоквартирном доме собственниками и нанимателями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

Совместный дом – орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление управленческих, организационных, административных функций для эффективного управления и обеспечения общего имущества дома.

1. The Great Airports

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 доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Алыпинов, 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" 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. Обеспечить Собственникам 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. в том числе:

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

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

- 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 нормам с температурой не ниже +60 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 фактически 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;

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 отдельные помещения (не относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельным счетом 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 и является платой работных 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.

За неисполнение или нарушение обязательств по проведению плановых ремонтных работ и устранение аварий 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 меренных Управляющей компанией полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться к органу 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. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (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 или, выбранной управляющей организацией, по желанию собственников жилья либо в случае неперехода права 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 на дату передачи-получения в срок, установленный ЖЗ 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 приборной учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

• Доводить до сведения Собственников (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. Проводить текущие работы (работы Управляющей компании в течение, размера и сроки, установленные настоящим Договором).

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-технические, 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 использовании электротехники, газовых и других приборов, не допускать установку 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, и другие действия, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

• пользоваться телевизором, магнитофоном 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 №22-03 от 14.06.2005г., и/или №62-03 от 16.07.2009г.);

• другие требования законодательства.

2.2.3. Проводить перепланировку помещений и в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройства и/или реконструкции внутри помещений электрических, газовых сетей, сетей горячего водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласия с Управляющей компанией.

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

• не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборостроения, регулирующие и шунтирующие приборы и точки бытовых приборов и оборудования, включая индивидуализирующие приборы учета воды, не имеющие технической характеристики соответствующей надежности, а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

• не подключать бытовые приборы и/или приборы, превышающей разрешенную для:

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

• для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, ж внутридомовой сети электрооборудования без выполнения соответствующей реконструкции сети электрооборудования помещения (а в случае необходимости - подъезда многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственников» 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 (а тем более производить слив воды из системы и приборов отопления).

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

2.2.8. Не вводить при реконструкции и/или перепланировке помещений и/или перепланировке конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, лифты - регулирующие арматуры, относящиеся 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 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 разводке 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 избирать 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 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 случае необходимости принятия экстренных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию полномочных государственных 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, нарушающих п. 2.2.4-2.2.6, настоящего Договора.

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

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

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлечь 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, утвержденные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подзывать жильца письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имущество, не относящегося к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону (тел. 383-18-59660).

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, сделанным Пользователям-наймам по договору социального найма, оплату производит Пользователи-найма 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-наймаем жилого помещения за наём жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в единый муниципальный бюджетный фонд (то есть, наймодателем-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 утверждено иного размера 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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о величине 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:

- ознакомиться 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;

- направить 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, предоставлять собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный период, который 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 по отчету могут быть приняты решение об отклонении отчета, а остальная часть отчета 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. 5.2 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь, своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня, начисленная за просрочку платежа за содержание и ремонт услуг, указанных в квитанциях за ЖКУ не является 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 применения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-3.2.10 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, своевременной и полностью внесенной плате 75% Собственниками, и владельцами многоквартирного жилого дома. В случае не исполнения управляющей компанией ежемесячно производят мероприятия по списанию 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 бедствие, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, действий ответственных коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным 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 и 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.

5. 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.

8.1. Адрес и номера телефонов центральной 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. Настоящими частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложения 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, входящих в состав дома»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденным 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: esd.100@mail.ru
сайт: <http://www.len.remstroikompleks.ru/>
в филиал № 6602 Банка ВТБ 24
г. Екатеринбург
р/с 40702810100020017643
к/с 301018104000000000905
БИК 046568905
ИНН 6671315810
КПП 667101001
ОГРН 1106671006210
Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Директор  В.А. Теплов

Собственник:

Ф.И.О. Ласенник

Александр

Михайлович

Адрес: Аленинское 20 кв 2/1

Тел. _____

Собственник

Ласенник А.М. 

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 140

г. Екатеринбург

«06»

08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Васильев Евгений Владимирович с другой стороны, являющийся собственником жилого помещения № 140, общей площадью 28,4 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 415543 дата 01.05.2009

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.

Получатель - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, проживающие в жилых помещениях, 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 жилыми помещениями, 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 не 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 иное предназначенное 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 отскающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

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

- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 отскающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые краны, нагреватели, иное потребляющее 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.

12. 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.

13. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 и отношений 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 круглосуточные 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, и также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь избранной 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. Собственники (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 использовании электрических, газовых и других приборов, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, лифтовых 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, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуализирующие приборы учета 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 1 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт для квартир, оснащенных электродвигателями.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, в 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 жюри, в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органа 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 или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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 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 разводах внутри помещения, а также сообщать 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 непредоставления 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 (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 переустройства, 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 относящегося 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 Пользователь-наниматель 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, установленному решением 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 неуплаты 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:

- ознакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение (определенных работ) по предварительной договоренности о времени даты ознакомления;

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

- ознакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании и 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 своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 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 нарушений 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 обстоятельства (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 продленным на 3лет 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 приложения 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 пристройку».

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.

Васина

Завиера

Владимировна

Адрес:

г. Екатеринбург

ул. Маминштейн

д. 20 кв. 140

Тел.

8-950-190-60-26

Собственник

Васина З.В., Жилищ-

- за себя и своего мужа

Ирина Александровна М.С.

св. с рожд. 1-АИ № 842518

28.05.2006 г.р.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Алышников дом № 20 - 140
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 Василий Александрович Алышников, являющийся собственником жилого помещения № 140, общей площадью 21,9 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Алышников, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации недвижимости (Договора социального найма) № 40-5972 дата 19.01.2009 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. Алышников 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, а в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (техническое оборудование), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не 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;
- разводки канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы и вентили в обслуживающее 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 (исключая 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 площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном 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**.

12. 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.

13. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 02 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);
- 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимителем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 на основаниях 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.

¹За 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 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 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-х месячных 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 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 выполнение работ на имуществе, не относящегося 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 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 и 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 14.06.2003г., 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 приборного отопления, регулировочную 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 - регулировочную 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 Пользователем-наимателем по договору социального найма, плату производят Пользователи-наиматели 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 износ жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-наимателем 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 наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием не внесения 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:

- ознакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности в удобное для ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- ознакомиться 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. 5.2 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. Пеня, начисленная 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 самостоятельной 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, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 заявления 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.

4. 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 Собственником 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. По всем остальным, 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, 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Васильев Василий</u> — <u>Васильев Василий</u> — Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>ул. Вильямсбургская 320 кв. 140</u> — Тел. _____ — Собственник — <u>Васильев</u> / <u>(Васильев В.В.)</u> —
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 116

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Иванов Александр Александрович, являющийся собственником жилого помещения № 106, общей площадью 111 кв. м, № 106 также многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АЖ 19286-2016 от 18.11.13 г., 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 коридоры, лестницы, жердочки, 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 не 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 установленном 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 установленном 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 "11" 11 11 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимистелем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

- горячее водоснабжение (исключая 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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;

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, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технической 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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 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 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 безопасности общему функциональному имуществу 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 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. Подзывать 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(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, славским Пользователям-наимателем по договору социального найма, оплате производит Пользователь-наиматель 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-наимателем 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, установленному органом местного самоуправления для наймателей 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 выставленных 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 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 месте 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. Пеня начисляется за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являющиеся 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 изысканию 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 (стихийных бедствий, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 заявления 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 приложения 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, утвержденным 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. Умтакова

— Сева

— Тайгулаева

Адрес: г. Екатеринбург

— ул. Альбертсена 50 в

— д. 20 кв. 106

Тел. 7 8-9043878192

Собственник

Умтакова 57. Е.Л.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 106

г. Екатеринбург

«18»

08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Ткачава В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Грицаков Александр Валерьевич, являющийся собственником жилого помещения № 106 общей площадью 181 кв. м, на 8 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) свидетельств № 66 АИИ № 192862 дата 18.11.2013 именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, и 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 собственникам жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользующиеся жилыми помещениями, 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 нежилого помещения, 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 не 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 отходящего вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводки канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 отходящего вентилля, 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 площадь 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, установленному 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 " 11 " 11 " 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 жизни или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и приняты 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 обстоятельства, 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 сообщать 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. Вызывать 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. Поддавать 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 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 приборного отопления, регулировочную 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 «Собственникам» 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 - регулировочную арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения и 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 износ 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 выставленных 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 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 по исполнению 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, и 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 поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 заявления 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. Данные 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 приложениям 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. <u>Чеснаков</u> _____ <u>Григорьев</u> _____ <u>Васильев</u> _____ Адрес: <u>Александров</u> _____ <u>г. эк в 106</u> _____ _____ Тел. _____ _____ Собственник <u>Чеснаков Р.В.</u>
--	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 234

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тершова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Александров Александр Николаевич, являющийся собственником жилого помещения № 20-234, общей площадью 10,3 кв. м, на 7 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № ЕЕ АИ 316446 дата 03.03.2009 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 не несущие конструкции данного дома, механические, 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, конвекторы, тепловентиляторы, 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 предназначенное 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 "___" _____ 2011 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. Оказывать 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. в именую:

- 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверей и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 за 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 аварий 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 компанией 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, регулировочную 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 проводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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, и 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 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 и 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 имущество, не относящегося 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймоделью-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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием для неуплаты 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 отчетов.

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 месте 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 и 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 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 пеню в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня, начисленная 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 изысканию 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 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 в 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).

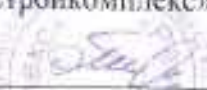
8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложения к нему являются:

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 301018104000000000905
БИК 046568905
ИНН 6671315810
КПП 667101001
ОГРН 1106671006210
Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Директор  В.А. Теплов

Собственник:
Ф.И.О. Григорьев Ю.Ю. Верещагин
—
—
—
Адрес: ул. Чайковского 10-109
—
—
Тел. 39089041158
—
Собственник:
Григорьев Ю.Ю., Кр.
с. недействительного дог. с
отцом: Григорьев Юрий Верещагин
д-р. в. ю. н. 44.4483663
87.22.04.2003г.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 90

г. Екатеринбург

08.08

2016 года

ООО «Ремстройжилсервис» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Иванов Иван Иванович, являющийся собственником жилого помещения № 90, общей площадью 22,7 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АГ 914/24 дата 14.10.2009 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 помещениями, а именно: межквартирные лестничные площадки и 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 (электроподстанции), 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, конвекторы), 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 потребляющее 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 помещений 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 площадь 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 перечню работ, установленному 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 2017 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 заказу 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 аварий 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 поручений 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 и 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 указанным 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 избранной 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 срок, установленный 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. Собственники (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 использовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запертых 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 и 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, регулировочную 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, в 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 или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан деминтировать 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 разводах внутри помещения, а также сообщать 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 непредоставления 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 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 аварии 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 имущество, 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. Плати, 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, 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 осуществляются Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неуплаты 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности в любое время и в любое место;

- 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, предоставлять 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 принимается Управляющей компанией 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 своевременно 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 уполномоченных коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 заявления 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 приложения 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 301018104000000000905
БИК 046568905
ИНН 6671315810
КПП 667101001
ОГРН 1106671006210

Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»

Директор  В.А. Теплов

Собственник:

Ф.И.О. Мамутов

— Рахмонов

— Тазович

—

—

Адрес: г. Екатеринбург

— ул. Аютинская 6

—

— д. 20 кв. 30

Тел. 8-304-987 36-80

—

Собственник

Мамутов Р.Р. 

— я акт и все имущество

— и все имущество

— Рамматов

— и все имущество

— и все имущество

— и все имущество

— и все имущество

— и все имущество

— и все имущество

— и все имущество

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 151

г. Екатеринбург

201 6 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Смирнова Анна Робертовна, являющийся собственником жилого помещения № 151, общей площадью 28,6 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 А У У 635423 № 28.11.2008 года, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, и вместе именуемые «Сторона», 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 (электроподстанции), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и вентилирующие 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;

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

- отопительные приборы (радиаторы, палочные сушиватели, 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 потребляющее 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 перечню работ, установленному 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 "11" 11 2011 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (инициатором, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 поручений 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, устранить 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 избранной 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, регулирующие 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, в 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 должны 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, а 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 - регулируюшую 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, а также 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 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 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, 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 выставленных 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 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 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 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 заявления 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 приложениям 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Степанова Анна</u> — <u>Александр</u> — Адрес: <u>Декленинское 20 кв 131</u> — — Тел. <u>8952 72 78 18 5</u> — Собственник <u>В.А.</u> <u>Степанова</u> —
--	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 150

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетюхова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Забайкальский Валерий Александрович, являющийся собственником жилого помещения № 150 общей площадью 23 кв. м. на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 ДР 381411 № _____ дата 20.08.2014 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 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, отражающие несущие и консольные 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 прилегающей территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальное имущество собственников (имущества, не относящегося 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, конвекторы, тепловентиляторы, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, напольные грелки и иные приборы;

- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля; запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газового оборудования;

- 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 площадь 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 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (инициатором, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 аварий 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 утвержденных Управляющей компанией 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 и 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 срок, 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, вносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать выбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, газовых и других приборов, 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 помещений 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 оформления в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную 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 (в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственников» 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, 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 - регулировочную 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 непредоставления 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 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 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, 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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размерах 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 месте 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 вносит 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 поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 продленным на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно на соглашении 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 приложениям 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, утвержденным 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. <u>Забавин Александр</u> <u>Александрович</u> Адрес: <u>Альпийское 21</u> <u>150</u> Тел. _____ Собственник <u>Забавин</u>
--	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 146
г. Екатеринбург *ОБ* *РБ* **2016** года

ООО «Ремстройкомплекс» и лице Директора Титова В.А. действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Богданов Алексей Сергеевич, являющийся собственником жилого помещения № *146*, общей площадью *19* кв. м, на этаже многоквартирного дома по адресу: **г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20**, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № *211343* дата *20.05.2014* 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 семьи собственника жилого помещения, граждане, имеющие право пользования жилыми помещениями и члены их семей, пользующиеся жилыми помещениями, пользующиеся или использующие договором 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 жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и 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 не 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 отсоединяющего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

- разводка канализации от унитаза и стояк, запорно-регулирующая арматура;

- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 отсоединяющего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное потребляющее 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 (плотная входная 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 площадь 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 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 пользование 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 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" ср. 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 (наимателем, 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 +50 °С - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 срок, 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 принятии 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 обраскивания 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 проживающих в многоквартирном доме в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №32-03 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 переустройства 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 приборного 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 «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

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

2.2.7. Обеспечить доступ, и 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, включая 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 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 непредоставления 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 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 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, отвечающие 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 выполняемых работ на имуществе, не относящегося 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 Пользователем-наимателем по договору социального найма, плату производят Пользователи-наиматели 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-наимателем 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, установленному органом местного самоуправления для наймателей 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 прилагаемых 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, представление 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 своевременно 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 изысканию 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 установщиков 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 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 приложения 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»	Собственник: Ф.И.О. <u>Земцова Наталья</u> — <u>Светлана Ивановна</u> — — Адрес: <u>Альбиновский</u> — <u>20 кор 2 кв. 146</u> — Тел. <u>8 952 443 37 44</u> — Собственник <u>Земцов Н.О.</u> —
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 165

г. Екатеринбург

№ 165 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Альпинистов, дом № 20, кв. № 165 являющийся собственником жилого помещения № 165, общей площадью 23,5 кв. м, на этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 074437 даты 10.10.2016 именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, в месте именуемое «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 многоквартирного дома № 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 жилых 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 жилых помещений, а именно: многоквартирные лестничные площадки и 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 не несущие конструкции данного дома, механические, электрические, сантехнико-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:

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

- радиаторы ванн/бассейнов 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;

- радиаторы газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоотребляющее 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 (исключая 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. Азалиинов 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 " 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 аварий 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 и 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, устранить 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 срок, 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 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, регулируюшую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы учета 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 «Собственников» 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 - регулируюшую 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 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 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 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 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 выставленных платежных документов.

4.5. Невнесение 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 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности времени для 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. 5.2 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 обстоятельства (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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок 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 приложения 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 301018104000000000905
БИК 046568905
ИНН 6671315810
КПП 667101001
ОГРН 1106671006210
Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Директор  В.А. Теплов

Собственник:
Ф.И.О. Тамышев
— Андрей
— Васильевич
Адрес: г. 20 кв 165
— ул. Альбинов
— г. Екатеринбург
Тел. _____
Собственник  Тамышев А.В.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 167

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Бадуркина Анна Васильевна, являющийся собственником жилого помещения № 167, общей площадью 178 кв. м, на этаже многоквартирного дома по адресу: **город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20**, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 06-60 66 АЕ № 073554 дата 29.09.2014 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 не 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 прези 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 потребляющее 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 (исключая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля и 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 площадь 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 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 " 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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.

¹За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий 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. Организовывать 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 на дату приема-передачи и 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 перестройку 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, регулирующие 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 «Собственников» 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 - регуливающую 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 непредоставления 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 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, привлечь 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 относящегося 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, славяским 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодельно-собственник 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и месте 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, предоставлять 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, затраченных 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. 5.2 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, в пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по повышению ликвидности.

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, утраты ресурсов 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным 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 и 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 приложениям 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, утвержденным 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. Табуркина
Нина
Васильевна
Адрес: г. Екатеринбург
ул. Амурская
д. 20 кв. 167
Тел. _____
Собственник
Теплов Табуркина И.В.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 170
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 *Бориса Марковича Теплова* являющийся собственником жилого помещения № *170*, общей площадью *40* кв. м, на *2* этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № *744470* дата *24.12.2015* 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 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 не 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 зелеными насаждениями 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 презки 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 газоиспользующее 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 общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь 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 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 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 возложенных Управляющей компанией 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 40 децибел, 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 и реконструкцию 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, регулировочную 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, в внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственников» 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 прибора 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 - регулировочную 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 сообщать 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 проверку.

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

2.2.16. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышенной 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 переустройства, 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, привлечь 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. Подать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имущество, 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-наимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наиматели 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-наимателем 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, установленному органом местного самоуправления для наймодателей 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 наставляемых платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием для неуплаты 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, представление 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 и в разумные сроки;
- 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, а остальной частью отчета считается принятым. Решение общего собрания принимается Управляющей компанией 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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, действия уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.) а также действий (бездействий) 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 заявления 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 приложения 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. <u>Байко</u> — <u>Мария</u> — <u>Тамара</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>ул. Ленинский</u> — <u>д. 40 кв. 130</u> Тел. _____ Собственник <u>Байко</u> 1. <u>Байко И.Т.</u>
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 41
г. Екатеринбург *04 08* **2016** года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Иванова Виктор Иванович являющийся собственником жилого помещения № 111, общей площадью 31 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства регистрации (Договора социального найма) № 66 АИ Ч. 2014 дата 28.04.2014 именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, и 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 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 не 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 вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводки канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы), 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 вентилля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоиспользующее 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 "11" сб 2011 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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, возложенных на Управляющую компанию в соответствии с требованиями, установленными 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 и срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовывать 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 приборной 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 образования 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 помещений в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство и реконструкцию 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, регулировочную 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, подраздной 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 - регулировочную 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 непредоставления 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 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 переустройства, 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 рассмотренных 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 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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 месте 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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, действия уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 3 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 приложениями к нему являются:

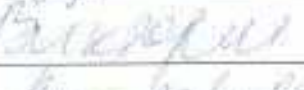
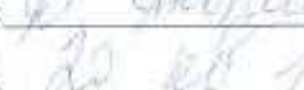
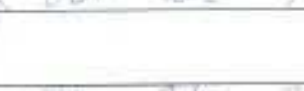
Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.;

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, утвержденным 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 301018104000000000905
БИК 046568905
ИНН 6671315810
КПП 667101001
ОГРН 1106671006210
Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Директор  В.А. Теплов

Собственник:
Ф.И.О. 
— 
— 
Адрес: 
— 
— 
Тел. 
— 
Собственник 
— 

г. Екатеринбург

«01» 08 2016 года

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Азизнистов 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 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 (электроинженерные), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механические, электрические, 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:

* разводит от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отскакивающего вентиля, вилорно-регулирующая арматура на указанном участке.

- разводки 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;

* разработка газопроводов от стояка от первого отключающего устройства, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоиспользующее оборудование.

- 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);
- иные, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (далее – Собственные 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 площадь 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 перечни работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуга 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 использования 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 " 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 °C (в угловых комнатах - 22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 аварий 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 неисполнительного 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 на 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. Собственники (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, выполнить 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, регулировочную 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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 обстоятельства, 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 на проведение 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 (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 (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 и 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 выполнения работ за имущество, не относящегося 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, славянским Пользователям-наемникам по договору социального найма, оплату производит Пользователь-наемник 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-наемником 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, установленному органом местного самоуправления для наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неисполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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 по исполнению 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и 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 приложения 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 приборы».
- 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Евсеев</u> — <u>Алексей</u> — <u>Владимиров</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>ул. Овчинникова</u> — <u>д. 20 кв. 136</u> Тел. <u>8 952 140 45 08</u> Собственник <u>Евсеев А.В.</u> 
---	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 139
г. Екатеринбург *В.А. Телюва* **2016** года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телюва В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и *Никифоров Александр Александрович* являющийся собственником жилого помещения № *13.9*, общей площадью *18,3* кв. м, на *5* этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № *66 АЕ* № *744701* дата *27.12.2012* именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, и 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 не 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 и право 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

- горячее водоснабжение (исключая 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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, 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 аварий 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 и 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 по многоквартирному дому, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь избранной 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 срок, 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 помещения:

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 приборного 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 31-110-08.

2.2.6. Не допускать использования 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 - регулируемую 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 принявшие 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 мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, водоснабжению 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 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 выполнение 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, славянским Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователь-наниматель 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 наемодателю-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 выставленных платежных документов.

4.5. Неисполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием не внесения 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 обязательства 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. 5.1 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесшая плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 самостоятельной 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, истощения 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 3 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 приложениям 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 046368905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»	Собственник: Ф.И.О. <u>Никифоров</u> — <u>Александр</u> — <u>Александрович</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>ул. Автоматическая</u> — <u>д. 40 кв. 139</u> Тел. <u>9068007678</u> Собственник <u>Никифоров И.А.</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 115
г. Екатеринбург *ОБ* *ОБ* **2016** года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Геплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Моложанина Татьяна Николаевна являющийся собственником жилого помещения № *115*, общей площадью *222* кв. м, на *3* этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № *66 АЭ* № *914066* дата *02.06.2011* 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 не 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 вентили, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 вентили, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газотребляющее 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, установленному 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. Адмиралов 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 2017 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., в частности:

- 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 05 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 аварий 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, и 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., ил. № 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 - регулируюшую 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 меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомить 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 непредоставления 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 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 аварии 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 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, ставским 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть на балансовый счет-наименование 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием не внесения 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 в любое время в разумных пределах;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии и 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 пеню в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня, начисленная 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 ответственности 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 3 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 Собственника).

8.7. Непръемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениям 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, утвержденным 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Молокозкина</u> — <u>Татьяна</u> — <u>Норвежна</u> Адрес: <u>ул. Аппинетов</u> — <u>д. 20 кв. 415</u> — Тел. <u>912 25 08 750</u> — Собственник <u>Малов</u> <u>Молокозкина Т.Н.</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 4Б

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
Александрович Владимир Александрович, являющийся собственником жилого помещения № 4Б, общей площадью 22,40 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, 4Б на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АЕ 83 3018 дата 17.04.13,

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 собственника 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), стоящие 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 отсоединяемого 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 отсоединяемого вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, энергопотребляющее 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 площадь 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, установленному 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. Собственники, избравшие 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 и течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 °C (в угловых комнатах +23 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50°C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 аварий 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, устранить 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-эстетические, 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, загромождения 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., им. № 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, регулирующие и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), и 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 - регулируюшую 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 сообщать 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 непредоставления 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 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 выполнение работ на имущество, не относящегося 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, слиявшимся Пользователям-наимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наиматели 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-наимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателем-собственником 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 нанIMATEЛЕЙ 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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключаемыми 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 своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несут 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 помещений, 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 в полном объеме оплате 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, действия 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 ТППФ № 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 ТППФ № 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. Аксентьева Виктория
Андреевна
Адрес: Амурская 20/1 кв 75
Тел. 9634484828
Собственник
Алексей Александров

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 42

г. Екатеринбург

«07» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Жилищное Управление, именуемое в дальнейшем «Сторона», с другой стороны, заключившей с собственником жилого помещения № 47, общей площадью 17,8 кв. м, на 11 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АЕ 525281 от 07.08.2012 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 жилых 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 не 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 потребляющее 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 всего жилого 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, надлежке 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, установленному 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.

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 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 " 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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, 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 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 или 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. 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 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 и установленном действующем 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 и письменного в виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную 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 «Собственников» 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 позволять при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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 на указанный демонтаж, 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 непредоставления 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 собраниях 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, та техническое состояние которых отмечает 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 выполнение работ на имуществе, не относящегося 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, связанным Пользователям-наймам по договору социального найма, оплата производится Пользователями-наймами 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-наймаем 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, установленному органом местного самоуправления для наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием для неуплаты 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 по исполнению 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 принимается Управляющей компанией 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, не своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня начисляется 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 действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещений, 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, действия уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 заявления 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 и 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 приложения 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Гаринских</u> <u>Ирина</u> <u>Владимировна</u> Адрес: <u>ул. Лыбшикостов</u> <u>д.20 кв. 71</u> Тел. _____ Собственник <u>Гаринских И.В. Илья</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 48

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и проживающий собственником жилого помещения № 78, общей площадью 18 кв. м, на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 082740 дата 11.09.2010 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 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 вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 вентилля, 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 площадь 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, установленному 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 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. 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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, 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 аварий 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 наделенных Управляющей компанией 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. Организовывать 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 избранной 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 помещений в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещений 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 приборного отопления, регулировочную 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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 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 приборов учета. В случае непредставления показаний 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. Превращать (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 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 выполнение работ на имущество, не относящегося 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 Пользователь-наниматель 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 в многоквартирном доме по настоящему Договору, поступает 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 наймодателей 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 неуплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 месте 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. Пеня 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 обстоятельства (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий уполномоченных коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным 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 и 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 приложениям 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, утвержденным 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. <u>Смирнов</u> — <u>Смирнов</u> — <u>Антоньев</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>ул. Неизвестная</u> — <u>д. 20 кв. 18</u> Тел. _____ Собственник <u>Смирнов</u> <u>Смирнов Е.</u>
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 49
г. Екатеринбург *49* *08* **2016** года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Татьяна Татень Сергеевна являющийся собственником жилого помещения № 89, общей площадью 4,4 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) ЕВ-66/001-66/001/453/2015-326/01 дата 26.01.2016 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 (электроподстанции), 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, конвекторы, тепловентиляторы, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)

- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабинки, 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 общей площади 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 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 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 " 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);
- 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 и 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 срок, 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 прилагаемых 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 и пищевые 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 приборного отопления, регулировочную 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 электродвигателями;

- 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 «Собственников» 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 - регулировочную арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имуществу 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 уведомить 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 непредоставления 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 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 размера 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 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, привлечь 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 имущество, не относящегося 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 Пользователь-наниматель жилого помещения 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Невоспользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием для неуплаты 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 в любое время и в любое место;
- 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, представить 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 пеню в порядке и в размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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, отчет считается принятым Собственниками.

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 выявлению 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 заявления 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, а 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 приборы».

Приложение № 3 - «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденный 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: tsk.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. <u>И.И.И.И.И.</u> — <u>И.И.И.И.И.</u> — <u>И.И.И.И.И.</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>И.И.И.И.И. 10-59</u> — Тел. _____ Собственник <u>И.И.И.И.И.</u> <u>за себя и своих несовершеннолетних</u> <u>детей, своим</u> <u>подписью и печатью</u> <u>сделано 14.04.2014 г. 19.04.2014 г.</u> <u>И.И.И.И.И. 10-59</u> <u>И.И.И.И.И. 10-59</u>
---	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 145

г. Екатеринбург

«01» 08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» и лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Кочетков Андрей Александрович, являющийся собственником жилого помещения № 145 общей площадью 13,4 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 43 08 31 от 20.06.12 г., с другой стороны, и 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, пользующиеся жилыми помещениями, 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 жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, эскапаторы, 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 не 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 стояка холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля; запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводки канализации от ее врезки в стояк; запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 потребляющее 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 помещений к сумме общих площадей всех помещений в данном доме, 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 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 перечню работ, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Удел на управление - 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 " 04 " 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. Оказывать 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 (наемщиком, 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 +50°С - 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 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.

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 платы 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 аварий 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 шверенных учетом требований, установленных действующим законодательством.	Управляющей компании полномочий с
2.1.12. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.	проведения плановой инвентаризации
2.1.13. Ежегодно и срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.	Собственникам отчет о выполнении
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.	многоквартирного дома, устранить аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора.
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 избранной 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.	с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь избранной 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.	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.	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.	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.	Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.
1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.	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:	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;	в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;	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;	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;	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 14.06.2003г., изм. № 62-03 от 15.07.2009г.);	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 14.06.2003г., изм. № 62-03 от 15.07.2009г.);
- другие требования законодательства.	
2.2.3. Производить перепланировку помещений в установленном действующим законодательством порядке.	в установленном действующим законодательством порядке.
2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещений электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласования с Управляющей компанией.	Управляющей компанией.
2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:	Управляющей компанией:
- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технический паспорт(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;	дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технический паспорт(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:	превышающей разрешенную для:
- жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт для квартир, оснащенных электроплитами,	с газоснабжением, и не более 7 кВт для квартир, оснащенных электроплитами,
- для нежилого помещения - указанную постановщиком 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 «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.	к внутридомовой сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственников» 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).	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.	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 - регулировочную арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем	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 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 непредоставления 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 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 размера 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, нарушающей 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 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-наемщикам по договору социального найма, плату производят Пользователи-наемщики жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае плата 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-наемщиком жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наемодателю-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 наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Невыполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неуплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 в любое время после 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 принимается Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственниками 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, не своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и в размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня: начисленные за просрочку платежа за содержание жилого помещения услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несут 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 помещений, 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 неисполнение 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 устранению 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, война, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 тот же срок 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 односторонним 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 приложениям 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, утвержденным 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Кочетков Андрей Александрович</u> <u>ровик</u> Адрес: <u>ул. Альпинистов</u> <u>д. 20 кв. 145</u> Тел. _____ Собственник <u>Кочетков А.А.</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Адышников, дом № 20 - 145

г. Екатеринбург

«16» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Житель Виталий Александрович, являющийся собственником жилого помещения № 145, общей площадью 35 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Адышников, дом № 20, на основании Владения и регистрации (Договора социального найма) № 45 45 № 110857 дата 15.03.2011, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Сторонами», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственность - субъект гражданского права, право собственности, которое на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Адышников в г. Екатеринбурге, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семьи собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, проживающие в жилых помещениях, 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 жилых помещений, а именно: многоквартирные лестничные площадки и 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 (подсобные помещения, ванные 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, а содержание которого будет осуществляться управляющей организацией в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Инженерное хозяйство - совокупность инженерных систем, не относящихся к общему имуществу дома) - это:

- разводка от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого этажа жилого здания, запорно-регулирующая арматура на установленном участке;

- разводка канализации от ее стояка в стояке, запорно-регулирующая арматура;

- электропроводка, проводка (распределитель, вводные устройства ит.д.) электрические и силовые и обслуживающие только одну квартиру;

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

- разводка газовых сетей от стояка от первого этажа жилого здания, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, котлы, газовые счетчики и др. приборы;

- технические счеты от прибора учета электрической энергии помещения, прибора и счетчика электрической энергии, розетки, выключатели, осветительные и т.д.);

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

- плиты и другие приборы (включая входную дверь в помещение);

- иное, обслуживающее только один помещение, имущество;

Дом и общее имущество на общем имуществе в многоквартирном доме (или Собственника помещения в данном доме) - это совокупность отношений 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.

Эксплуатация и ремонт многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, защите и регулированию инженерных систем; подготовка к сезонной эксплуатации; работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, контейнерных площадок; работы по уходу за участком, входящим 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, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Условия проживания - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования ими в многоквартирном доме, существующих и подлежащих таким помещениям, установленный в настоящем Договоре.

Совет дома - орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которых 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 (арендатор), а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альтинистов, 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" * 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. Оказывать 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 систем предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества и 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 проточной и запорной системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимителем) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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.

2.1.4. Подготавливать, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает:

- 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 однопомещение (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, замечаний 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 выплату до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственнику и Пользователю.

2.1.9. Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое помещение на основании и в порядке, установленном действующим законодательством (такая необходимость возникает 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.

* За исключением аварийности, пришедших плановых ремонтных работ и устранения аварий 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 утвержденных Управляющей компанией подведомственных учетов 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 (или) Пользователей помещений, согласно Решениям, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанную или иной 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 или иной, связанной с управлением, документации на момент заключения настоящего Договора Управляющей компании в том объеме, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанную или иной информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

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 (или) Пользователей предложений в мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещения:

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

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-технические, 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 мусорные и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный урн 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 телевизором, магнитофоном и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения громкости слышимости за стенами, не нарушающей покой жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00) по местному времени, согласно обществу закону №32-ФЗ от 11.06.2005 г. (статья №42-ФЗ от 16.07.2009г.);
- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещений в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройства и/или реконструкции инженерных сетей, сетей горячего водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без письменного согласия с Управляющей компанией.

2.2.5. Без оформления и в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не эксплуатировать дополнительные точки приборного отопления, регулиющую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (с соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- не устанавливать 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 электрическими;

- для помещений индивидуального пользования - указанную паспортную электрическую мощность, в внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости внесенных в помещении «Собственников»).

2.2.6. Не допускать использования тепловых точек и системы отопления: не по прямому назначению (то есть не для отопления) систем водоснабжения и/или отопления (приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ и участие согласованной с председателем президиума, и наблюдателя работников Управляющей компании, потребной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящегося 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/или замене несущих или ограждающих конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения и в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному договору, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компанией 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, при намерении, смене собственника и иных обстоятельствах, влияющих на исполнение 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 контактной лица, которое обеспечит доступ и посещение 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 непредоставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избирать решением общего собрания Совет дома, определять их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определять места для размещения объявлений и информации, выдвигать помещения 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. Нессти расходы на проведение 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, ограничивать, предоставлять Собственникам либо Пользователям услуги в случае чрезвычайного уведомления - в связи с чрезвычайностью приняты восстановительные меры предотвращения и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, жизни населения 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 размера 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 пункта 2.2.4-2.2.6. настоящего Договора;

• получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов; • наличие аварийных ситуаций и/или угрозы возникновения аварийных ситуаций в инженерных системах, 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 нарушений им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причиняющих ущерб третьим лицам и/или Управляющей компании, выполняющей плановых перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.4-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Уведомлять в судебном порядке задолженности по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором, либо взыскивать самостоятельно.

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 безвозмездной основе.

3.1.6. Инициировать собственное привлечение и/или привлечение третьих лиц, принудительное взыскание кредитов третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров взысканий Советом дома.

3.2. Пользователь (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. Подзывать звонки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имущество, не относящегося к общему имуществу, и осуществляемых за собственную плату по телефону - тел. 383-18-39(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, включающая 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, являемым 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бухгалтерский счет в единый муниципальный бюджетный фонд (то есть на балансово-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 другая плата 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 выставленных платежных документов.

4.5. Пользователем Собственником (Пользователем) выделенным не является основанием прекращения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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:

- ознакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ по предварительной договоренности о времени и месте ознакомления);
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- ознакомиться 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 назначенных платежей собственникам помещений в данном доме;
- сумма фактически полученных платежей;
- сумма средств, направляемых 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 принимается Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственники помещений дома либо непредоставления информации по отчету в соответствии с п. 5.2 настоящего Договора, данный отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пеню в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня, 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 ремонтных работ, 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 этом случае управляющая компания ежемесячно проводит проверку готовности многоквартирного жилого дома.

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 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 заявления 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 и порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственниками 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 уплаченной суммы.

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 односторонним соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решением общего собрания собственников помещений данного дома и 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, 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 соглашением Договора.

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. Незыменяемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениям 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 приборы»;

Приложение № 3 - «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам обслуживания деятельности по управлению МКД, стандарты управления МКД, утвержденные 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: Тенлов Василий Алексеевич e-mail: ask.100@mail.ru сайт: http://www.len-remstroikompleks.ru в фискал № 0602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 70101810100000000005 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  В.А. Тенлов	Собственник: Ф.И.О. <u>Кочетков</u> <u>Дмитрий</u> <u>Александрович</u> Адрес: <u>Лесной микрор. 10, кв. 195</u> Тел: <u>88011587055</u> Собственник <u>Кочетков Д.А.</u> / <u>Евг.</u>
---	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 44

г. Екатеринбург

Дж *Дж*

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Ишмушева Илона Сергеевна, являющийся собственником жилого помещения № 44 общей площадью 11,1 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № ЕЕАЖ № 191853 дата 08.11.2013 г., заключили настоящий Договор об 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, в частности 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, опирающиеся несущие и не 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, конвекторы, тепловентиляторы, 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 газоиспользующее 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 площадь 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, установленному 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 № 28. 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. Оказывать 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 аварий 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, устранить 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 «Собственников» 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

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 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 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 переустройства, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Выскидывать 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 выполнение 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, собственникам Подлитоцк-наименованием 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 Пользователями-нанимателями жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателям-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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размерах 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, представление 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 в любое время после 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 и 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 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, своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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, арг от 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 выявлению 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 коммунальных коммуникаций ресурсов и т.д.) а также действий (бездействий) 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 заявления 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 к порядку, установленному 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 приложениями 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, стандарты управления МКД, утвержденные 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Шнигирева Наталья</u> <u>Александровна</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург ул. Аманжол</u> <u>ствова 9-20 кв. 74</u> Тел. <u>89222158501</u> Собственник <u>Шнигирева Наталья</u> <u>мать за несовершеннолетних</u> <u>детей</u> <u>1. Сергеевич А.В. 26.06.2006г.р.</u> <u>свид. 1-90 № 646851</u> <u>2. Сергеевич А.В.</u>
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 44

г. Екатеринбург

«08»

08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Сорокин Виктор Александрович, являющийся собственником жилого помещения № 74 общей площадью 41,1 кв. м, на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 6648 № 191854 дата 08.11.2015 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.

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 (электромеханические), 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 площадь 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, установленному 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 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 " 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - для любых систем теплоснабжения;

- электроснабжение (высшая 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 принять меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомить 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. Прерывать 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 3 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 переустройства, 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 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, привлечь 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. Подзывать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящегося 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 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 обсыпания 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, и 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, регулировочную 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 «Собственников» 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 проводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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-наимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователь-наиматель 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-наимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателем-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 наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием невнесения 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 по исполнению 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. Пеня начисляется 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 выполнение 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 изъяснению 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, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 3 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 приложения 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. <u>Серокин Виктор</u> <u>Александрович</u> _____ _____ Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Нильмиштов 20 № 74</u> _____ _____ Тел. <u>892211221 82</u> _____ Собственник <u>Серокин В.А. 1 Серокин</u> <u>г. Екатеринбург</u> <u>посетитель сайта</u> <u>Серокин В.А. 28.03.2013 г.</u> <u>Иск. М.А. 744469</u>
---	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 80

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомалекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Свиркина Светлана Ивановна, являющийся собственником жилого помещения № 80, общей площадью 22,8 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 3460670 дата 15.12.2015, 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 холлы, 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 не 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:

- радиаторы от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсоединяемого 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 кабинки, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсоединяемого 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 (исключая 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 площадь 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 перечню работ, установленному 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 " 14 " 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. Оказывать 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 углах комнат +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 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 законодательством¹.

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 и 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 жилья, выбранной управляющей организацией, 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 срок, 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 телевизором, 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 и реконструкцию 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, регулировочную 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, 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 - регулировочную 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 непредоставления 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 проверку.

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 переустройства, 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, сданым Пользователем-наимателем по договору социального найма, оплату производит Пользователь-наиматель жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (исключая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-наимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодельно-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 наймателей 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 представляемых 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 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, представление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной по исполнению 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 и 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 выполнение 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, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 тот же срок и 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 односторонним 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 приложения 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 – «Ведения 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Стружина</u> <u>Светлана</u> <u>Ивановна</u> Адрес: <u>Альпинистов</u> <u>д 20. кв 80</u> Тел. <u>89220214969</u> Собственник: <u>Стружина С.И. (СР)</u>
Директор  В.А. Теплов	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 49

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Струнина Светлана Ибрагимовна, являющийся собственником жилого помещения № 89, общей площадью 18,5 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 № 223206 дата 11.04.2008, 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 несколькими помещениями, а именно: межквартирные лестничные площадки и 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 (электропомещение), кладовые на этажах, и также крыльцо, отапливаемые несущие и не 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 шланги, нагреватели, иные 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 (исключая 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 площадь 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 " 08 " 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимителем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 аварий 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 введенных Управляющей компанией 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, устранить 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.

2.2.1. 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, регулировочную 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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 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 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 переустройства, 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 выполнение 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-наимателем по договору социального найма, плату производит Пользователь-наиматель 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-наимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть изымается из собственности 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 наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 в рабочее время ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии 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 отчета в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь, не своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и в размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 заявления 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 приложения 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 пристройку».

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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Стручина Светлана</u> — <u>Иванова</u> — — Адрес: <u>Алтынов</u> — <u>д. 20 кв 79</u> — Тел. <u>89220214969</u> — Собственник: <u>Стручина С.И.</u> <u>С.И.</u> —
--	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 146

г. Екатеринбург

«04»

08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Журавков Алексей Александрович, являющийся собственником жилого помещения № 146, общей площадью 420 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) квартиры в БСАД № 20143 дата 20.03.2014 имеемый 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, проживающие в жилых помещениях, 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 жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и 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 (электронные), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не 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 запорно-регулирующего устройства на указанном участке;
- разводки 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;
- разводки газовых сетей от стояка от первого отсекающего запорно-регулирующего устройства, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоиспользующее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, световые лампы 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. Альпийская 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 " 18 " 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 и 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 (наимателем, 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), на 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.

¹За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий 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 принять 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 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 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 переустройства, 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 единиц, предусмотренных настоящим Договором 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 выполнение 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 за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить 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 14.06.2003г., 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 приборостопления, 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 «Собственников» 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, сданным 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодатель-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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 по исполнению 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, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 заявления 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, утвержденным 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. <u>Мухомов Дмитрий</u> <u>Александрович</u> _____ _____ Адрес: <u>Александров</u> <u>д. 20 кв. 146</u> _____ _____ Тел. _____ _____ Собственник <u>Мухомов ДА, мисс</u> _____
--	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 79
г. Екатеринбург «11» 11 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тейлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Александр Кириллович Вязовников, являющийся собственником жилого помещения № 79, общей площадью 16,2 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 № 229207 дата 11.04.2008, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, и 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 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 (электроподстанции); кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не 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 зелеными насаждениями и благоустройство 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, унитаза, 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 потребляющее 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 (исключая 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, установленному 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, избранными 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 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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.

¹За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий 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 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 сообщать 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 непредоставления 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, и 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 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 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 выполнение работ на имуществе, не относящегося 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 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 указанным 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 избранной 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, регулировочную 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 - регулировочную 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 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, 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 выставяемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием не внесения 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:

- ознакомиться 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 в определенную дату ознакомления;
- направить в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- ознакомиться 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. Пеня 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 изысканию 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 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 и 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 приложениям 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  В.А. Теплов	Собетвенник: Ф.И.О. _____ — <u>Мещеряев Юлий Владимирович</u> — _____ — _____ Адрес: <u>Альменестов 20 кв 79</u> — _____ — _____ Тел. <u>83221995341</u> — _____ Собетвенник: <u>Мещеряев</u> / <u>Али</u> — _____ — _____
--	---

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 215

г. Екатеринбург

«06» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Александрова Глеба Игоревича, являющийся собственником жилого помещения № 215, общей площадью 22,5 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: **г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20**, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АЕ № 525795 дата 30.09.10, 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, пользующиеся жилыми помещениями, 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 жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и 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 не 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, 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 энергопотребляющее 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 (исключая 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 площадь 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, избираемыми 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., и 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50°C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 аварий 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, регулировочную 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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 обнаружении 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 непредоставления 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 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 переустройства, 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. Подать 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(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, славскому 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 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, 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 выставленных 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 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 по исполнению 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 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, война, 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 приложения 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, утвержденным 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: tsk_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. Ахметуллина
Анна
Ибрагимовна
Адрес: г. Екатеринбург
ул. М. Министова
дом 20 кв 215
Тел. 8 982 7284 008
Собственник Ахметуллина Анна

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 215

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 Лехтурин Рамис Загидуллаевич, являющийся собственником жилого помещения № 215, общей площадью 225 кв. м. на 12 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АЕ 52579 от 30.09.2010 г. именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а именно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для целей настоящего Договора используются следующие термины:

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

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, иноматери жилых помещений и члены их семей, пользователи жилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

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 жилых помещений, а именно: многоквартирные лестничные площадки и 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 не несущие конструкции данного дома, механические, электрические, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся 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:

- приборы от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсечного 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 отсечного вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное принадлежащее оборудованию;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электронные плиты, розетки, выключатели, сплит-системы 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 общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь 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 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 перечню работ, установленным 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 владельцами 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 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. Оказывать 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. в частности:

- 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимителем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 течение года;

- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме субсидий 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 законодательством¹.

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

- предполагаемый 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 однопомещение (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, 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 аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

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

2. (13) Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать, при необходимости аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить устный или телефонный доступ в телефонные справочные службы и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15. Обеспечить юридическое существование технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников иной, выбранной управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений и платит за нее платному 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 его прямому передатку в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документацией на объект недвижимости существует Договор Управляющей компании обязать 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

- * Довольны ли сведения Собственников (или) Пользователей предложения и мероприятиях на энергосбережение и энергоэффективности?

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

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

2.2.2. Нормы и правила, предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и взрывобезопасные. Требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусорные и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать образования в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не имеющими установленной противопожарной защиты, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, лифтовых 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 телевизором, магнитофоном и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения громкости 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.);

2.3	Грозозащита	изменен	интервал	и	установленным	действующим
-----	-------------	---------	----------	---	---------------	-------------

3.2.4. Не производить переустройства и/или реконструкции жилых помещений электрических, газовых сетей, сетей горячего водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без согласования с Управ. общей компанией;

1.2.5. Без оформленного в письменном виде соглашения с Управляющей компанией

- не устанавливать, не подключать и не пускать дополнительные секции приборостроения, регулирующие и управляющие устройства, и такие бытовые приборы и оборудование, включая подпитываемые приборы очистки воды, не имеющие сертификата соответствия (свидетельства, а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-эпидемиологическим нормативам;
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:
- всего помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт для квартир, оснащенных электроплитами;

* для частного помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, в интрузивной сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (в случае необходимости - передачи интрузивного дачки). Присоединение дачки мощностью одновременно из нескольких в помещении «Собственников электроснабжения» не должно превышать указанные выше параметры согласно СН 31-110-03.

2.2.6.	Не допускать неподорожное оборудование и системы отопления, не по проекту
--------	---

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управления (комитет, подрайонная организация), 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 общедомового), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

228. Не возводить при реконструкции и отделке неработных и/или неравнотных конструкций, закрывающих стояки санитарно-технические общедомовые системы и препятствующих доступу, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае. Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общих

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному договору, 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 запирающую арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщать 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 и в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющей компанией внаше произойдет начисления расхода из установленных законодательством требований.

• Совместно с другим собственником избрать представителя 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 сохранение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную проверку.

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 норма из тарифа за 2 месяца независимо от наличия или отсутствия ПУ;

• проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, отвечающих в общем 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 аварий или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

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

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

3.1.5. Нематериально обременять 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. Инициировать, собственники средств и общее имущество, принимать 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 оплачивать работы по эксплуатации 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. Показывать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имущество, не относящееся 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. Из жилых помещений многоквартирного дома, принадлежащих на праве собственности органам местного самоуправления, ссильным Пользователем-наимателем по договору социального найма, плату производят Пользователи-наиматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае плата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за взем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-наимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный банковский счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наемателем-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 наемателей жилых помещений по договору социального найма, если решением общего собрания собственников дома не утверждены ставки и плата 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 выставленных платежных документов.

4.5. Невнесение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для отказа в предоставлении услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников дома Пользователей 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:

- ознакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной на исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, актами, актами Управляющей компании с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности с представителем организации;
- написать в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- ознакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании и 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 информацию о выполнении обязательств по настоящему Договору за истекший год, в котором указывается:

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

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и 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 противном случае 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 пеню в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня начисляется за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанции за ЖКУ не является информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим помещениям и (или) третьим лицам, путем грубого нарушения правил пользования жилыми помещениями, нарушениями правил эксплуатации помещений, и также нарушение 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. Плата 25% по управлению компанией специально привозит мероприятия по обеспечению безопасности.

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 или за причинение форс-мажорных обстоятельств стихийными бедствиями, войнами, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий коммунальных ресурсов и т.д. и также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным 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 обязательства 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 решением 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, в решении 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. Несомненными фактами настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениям 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 – «Сводный» обобщенный технический паспорт многоквартирного дома в техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки;

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандарты управления МКД, утвержденные 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: sk.100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург p/c 40702810100020017643 k/c 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»	Собственник: Ф.И.О. <u>Асхабумин Рамс</u> <u>Захидович</u> Адрес: <u>Альмишев 6 20-215</u> Тел: <u>+79043896443</u>
Директор <u>[подпись]</u> В.А. Теплов	Собственник <u>[подпись]</u> <u>Асхабумин</u>

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 162

г. Екатеринбург

«16»

ср

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Мещерякова Николай Вадимович, являющийся собственником жилого помещения № 162 общей площадью 134 кв. м. на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АР № 32 5135 дата 5.05.2010, 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:

Собственность - 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 отсоединяемого вентил, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

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

• отопительные приборы (радиаторы, полотноэсунителн, 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 отсоединяемого вентил, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иные 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 и право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общей площади 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 перечню работ, установленным 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 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. 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 заполнения;

- 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 +50 °С - 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 течение года;

• водоснабжение - 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 выплату 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 аварий 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 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 непредоставления 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, 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 проверку.

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, из-за технического состояния 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 переустройства, 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 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 относящегося 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 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 указанным 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) 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 обсыпания 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 естественного, 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, регулиющую 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 - регуливающую 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 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, 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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 по исполнению 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 вносит плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и в 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 (бездействий) 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и 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 обязательства 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 приложениям 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 пристройку».

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 Байка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»	Собственник: Ф.И.О. <u>Монискина</u> — <u>Наталья</u> — <u>Викторьевна</u> Адрес: <u>Алексеевский 20-162</u> — — Тел. <u>289-41-72</u> — Собственник: <u>Монискин / Монискина Н.В.</u> <u>я рада и своих несовершеннолетних детей: Виктория</u> <u>Монискина, Анна Викторовна</u> <u>06.05.2003 г.р. - ИНН 235470</u> <u>Монискин / Монискин Алексей</u> <u>06.05.2003 г.р.</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 162

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» и лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Мельниченко Александр Владимирович, являющийся собственником жилого помещения № 162, общей площадью 239 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 AD № 225134 дата 5.05.2010г.

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 не 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, унитаза, 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., и 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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, регулировочную 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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 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 развозках внутри помещения, а также сообщать 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 предоставлять показания приборов учета. В случае непредоставления 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 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 переустройства, 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 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 выполнение работ на имуществе, не относящегося 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-наймаем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наймаемые 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-наймаемым 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, 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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и месте 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 общего 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 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 3 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 приложениям 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. Меньшиков

— Александр

— Геннадьевич

Адрес: Алешинское д. 10-162

—

—

Тел. 8-953-00-55-064

—

Собственник

Меньшиков А.А.

— за себя и свою

несовершеннолетнюю дочь
Меньшикову А.А.
сб-во ТАН-435439

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 66
г. Екатеринбург *СН ДС* **2016** года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Бабак Наталья Юльевна, являющийся собственником жилого помещения № 66, общей площадью 18,6 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АГ № 233140 дата 04.05.2006, 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 не 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 отключающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее арки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, тепловентиляторы, 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 отключающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное потребляющее 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 площадь 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, установленному 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. Алыпикистов 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 " 11 2011 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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.

¹За 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 (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 (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 приборного отопления, регулировочную 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 - регулировочную 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 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 непредоставления 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 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 и пользоваться 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(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, оплата содержания 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 в пользование-наимателю 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением 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, представление 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 во времени даты 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, и 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 принадлежности 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 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 продленным на 3 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 односторонним 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 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 телефонной центральной аппаратуры-электрической 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 состоит из двух экземпляров, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственника).

8.7. неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениям 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Бабак</u> <u>Наталья</u> <u>Владимировна</u> Адрес: <u>Альпийский 20 кв 66</u> <u>_____</u> <u>_____</u> <u>_____</u> Тел. <u>_____</u> <u>_____</u> Собственник <u>Андрей</u> <u>Бабак</u> <u>_____</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 66

г. Екатеринбург

«06»

«08»

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телкина В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Байра Вадимовича Андреевича, являющийся собственником жилого помещения № 66, общей площадью 11,2 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66АГ № 733139 дата 04.05.2008, 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 целей 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.

Полужоители - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользующиеся помещениями, 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 жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, 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 не 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 запора, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 запора, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иные газопотребляющие 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 площадь 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, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользование помещением 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.

12. 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.

13. 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. Оказывать 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 и соответствия 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимителем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

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

- электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердаки, 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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, 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 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 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, 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 сообщать 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 избрав 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 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 переустройства, 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 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.

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 и 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 жилого, выбранной управляющей организацией, 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. Собственники (Пользователи) 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 обсыпания 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 и установившем 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 приборного 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 «Собственников» 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 разборных 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть, наймадательно-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 выставленных платежных документов.

4.5. Невыполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неуплаты 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, представление 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, а 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 помещений, 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 изысканию 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 поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.) а также действий (бездействий) 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 заявления 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 приложения 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, утвержденным 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»	Собственник: Ф.И.О. <u>Басик</u> — <u>Вятеслав</u> — <u>Андреевич</u> Адрес: <u>ул. Аварийная 20 кв. 66</u> — — Тел. _____ — Собственник <u>Б</u> <u>Басик</u> —
Директор _____ В.А. Теплов	

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

г. Екатеринбург, ул. Атылшинстов дом № 20 - 40

г. Екатеринбург

18 18 2018 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

Томшикова Алексей Александрович именуемый(ая) Томшиков Алексей Александрович в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом,

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом,

Территория, используемая в настоящем Договоре:

Для целей настоящего Договора используются следующие территории:

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

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, занимающие жилые помещения и члены их семей, проживающие в жилых помещениях, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Объект управления многоквартирным домом - имущество многоквартирного дома, представляющее для обслуживающих более одного помещения в данном доме, а так же для пользования и данного дома, не являющееся частным квартирой и подпольем помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и холлы, 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, складированные на чердаке, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное 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 земельном 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 относящиеся к общему имуществу дома) - это:

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

• разводки канализации от ее стояка и стояк, запорно-регулирующая арматура;

• индивидуальные приборы (расширитель, предохранительный, радиаторные и квартирные) обслуживающие только одну квартиру;

• ванне, унитаза, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

• разводки газовых сетей от стояка от первого отсечного вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели;

• 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 вне помещений и помещений;

• индивидуальные приборы (защитная дверь и термодатчик);

• иное обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей 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 дома и придомовой территории многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию и исправлению состояния, работоспособности, наладке и регулярному 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 перечню работ, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Условия проживания - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме, принадлежащем на праве собственности и принадлежащем иным лицам, установленный в настоящем Договоре.

Состав дома - жилой многоквартирный дом, состоящий из принадлежащих собственникам, основной деятельностью которых является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществляющие контрольные, организационные, координационные функции 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 и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном 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 " 18 " 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. и именным:

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

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

- горячее водоснабжение (источник горячей воды, потребляемая жителями для бытовых нужд и запитывающая систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее +60 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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;

• теплоснабжение - 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 законодательством¹.

2.1.4. Подготавливать, 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 необходимости выполнять, выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однопомещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заказу 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 Собственников и Пользователей 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 аварий 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 (ГЖФ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома и соответствии с решением общего собрания собственников.

2.1.13. Ежегодно и 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, и также выполнять заявки Собственников (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 или, выбранной управляющей организацией, 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 энергосбережение многоквартирного дома с соблюдением энергетической эффективности и требованиям законодательства о приборах учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия общим собранием собственников

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

2.2. Собственники/Пользователи обязуются:

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

2.2.1. Проводить 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 жилищные 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, пожарных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартирах работ или мероприятий других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действия, нарушающие 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, исключая общедомовые часы с 14.06.2003 г. по 14.06.2003 г. и с 16.07.2003 г. по 16.07.2003 г.);
- другие требования законодательства;

2.2.3. Проводить переоборудование помещений и установленных действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройства 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 эксплуатировать дополнительные секции отопительного котла, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технической паспортов соответствующих показателей, а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим 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 - максимальную установленную электрическую мощность в внутридомовой сети электроснабжения (с учетом выполнения существующей реконструкции сети электроснабжения помещения (и в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома)). Предельно допустимая мощность одновременно включаемых в помещении «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использования индивидуальных и систем отопления, не по прямому назначению (в том числе производить сгон воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, а заранее согласованное с председателем жюри, и разрешение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического и иного оборудования, 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 позволять при реконструкции и отделке чердачных и/или подвальных помещений, закрывающих стены, 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 платы за коммунальные услуги).

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

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомить Управляющую компанию с предоставлением соответствующих 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 предоставлять показания приборов учета. В случае непредоставления показаний приборов учета Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избирать решение общего собрания Совета дома, определять их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, обеспечивающих исполнение обязанностей Управляющей компании, определять места для размещения объявлений и информации, высылать 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. Обеспечивать 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 собраниях 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 или ограничивать предоставляемые Собственникам либо Пользователям услуги:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению 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 размера платы, которая считается как порог от тарифа за 2 месяца независимо от наличия или отсутствия ПУЭ;

• 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 безопасности функционирования общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и/или Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройства, 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 действующим законодательством.

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

3.1.6. Изыскивать соответствующие средства в общее имущество, привлечь денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующим возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размера изысканий 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, отвечающие установленное законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Показывать лично или письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имуществе, не относящегося 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; включенную 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, являемым Пользователем-инициатором по договору социального найма, оплату производят Пользователи-инициаторы 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-инициатором жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (та часть изъятых для собственности жилого помещения).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору определяется равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для инициаторов 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 выставленных платежных документов.

4.5. Невнесением Собственником (Пользователем) платежа по платежному документу неисполнение 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:

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

5.2. Управляющая компания должна 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, зарезервированных 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 утверждения общего собранием 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 пеню в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня начисляется за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являющейся информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим объектам 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 прилегающих к дому помещений, санитарно-технических устройств и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по управлению, содержанию, текущему ремонту одновременно в полном объеме с оплатой 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 ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельства (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварии коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 3 лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по согласию 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 Собственником 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. Общие 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 решением общим собранием собственников помещений 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 настоящим Договором.

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. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложения к нему являются:

Приложение № 1 - «Индивидуальный 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 составе многоквартирного дома, входящих в состав дома».

Приложение № 3 - «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденный МКД, утвержденный ППРФ № 416 от 13.05.2013 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/ и филиал № 0602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810100000000065 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»	Собственник: Ф.И.О. <u>Тошуксова Римма</u> <u>Александровна</u> — — Адрес: <u>ул. Ахматова</u> <u>д.20 кв.280</u> — — Тел. _____ — Собственник: <u>Ф.И.О. Тошуксова Римма</u> — —
Директор _____ В.А. Теплов	

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 2/Ф

г. Екатеринбург

«01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Куряев Андрей Анатольевич, являющийся собственником жилого помещения № 2/Ф, общей площадью 23,76 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 295060 дата 23.12.2013 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: многоквартирные 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, опирающиеся несущие и неопирающиеся 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;

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

- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 газоиспользующее 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 и 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 не жилого назначения, 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. Амалинников 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 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, крупнотоннажного 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 (наимителем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 +50 °С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °С - для жилых 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 внутренних 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. Организовывать круглосуточные 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 №32-03 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, регулировочную 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, в внутридомовой сети электропитания без выполнения соответствующей реконструкции сети электропитания 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 - регулировочную 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 уведомить 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 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 приключения 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;

• волеуказания 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 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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 в течение даты 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. 5.2 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. Пеня 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, действия 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 приложения 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Иванов И.И.</u> — <u>Иванов И.И.</u> — <u>Иванов И.И.</u> Адрес: <u>Амурская 24</u> — <u>20/280</u> — Тел. _____ Собственник <u>Иванов И.И.</u> <u>Иванов И.И.</u>
Директор _____ В.А. Теплов	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 49

г. Екатеринбург

08 *08*

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тендова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Николая Роберта Петровича являющегося собственником жилого помещения № 49, общей площадью 187 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 А Н 1 № 570312 дата 30.06.2014 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 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 (электроподстанции), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не 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 собственника (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;
- ключи 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 площадь 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 14 14 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, крупнотонарного 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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. Организовывать 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 естественного уровня шума в жилых помещениях 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, регулировочную 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 (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 разборных или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную арматуру, относящиеся 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 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 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. Известить о своих средствах в общее имущество, привлечь 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. 383-18-39(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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть, наймодателем-собственником 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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 по исполнению 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 обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

- суммы начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- суммы фактически полученных платежей;

- суммы 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 жилых услуг, 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 помещений, 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 повышению 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.) и также действий (бездействий) 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 обязательства 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 приложения к нему являются:

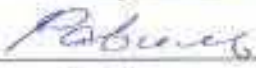
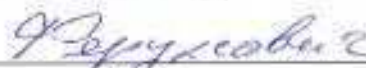
Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома, утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

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 - 53

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетюха В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Степанова Ирина Анатольевна, являющаяся собственником жилого помещения № 53 общей площадью 12,4 кв. м. на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66-56/00/66/001/454/2015-883/12 от 19.01.2016 года, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, и 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 - членов 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 жилыми помещениями, а именно: межквартирные лестничные площадки и 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, и другие крыши, ограждающие несущие и не 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 собственника (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);
- ванна, 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 газоиспользующее 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 площадей всех частей такого помещения, включая площадь 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 составом, поддержанию и 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, установленному 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**.

12. 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.

13. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 04 " 02 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. Оказывать 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 (наимателем, 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 +50 °С - 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 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.

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 аварий 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, устранить 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 использовании электрических, газовых 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, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технический паспорт(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 «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-08.

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 - регулировочную 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 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 сообщать 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 непредоставления 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 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 переустройства, 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 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 безвозмездной 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 относящегося 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, славасьям Пользователям-наимателем по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наиматели 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-наимателем 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, установленному органом местного самоуправления для наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием не внесения 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 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 в размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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, действия уполномоченных органов власти, аварий поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 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 приложениям 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. Степанов

Григорьев

Анатольевич

Адрес: г. Екатеринбург

ул. Авантюристов

дом 20 кв 53

Тел. 962 698 8183

Собственник

Степанов, Степан

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 118

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 Зинин, Владимир Иванович, являющийся собственником жилого помещения № 118, общей площадью 16,8 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66АХ № 467792 дата 22.05.2014, 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 (электроподстанции), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не 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 газоиспользующее 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 и право 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 площадь 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, 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 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 " 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 введенных Управляющей компанией 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. Организовывать 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 помещения.

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 и 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, регулировочную 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 электронагревателями,

- 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

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 непредоставления 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 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 переустройства, 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, ставшим Пользователям-наимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наиматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае плата 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-наимателем 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, установленному органом местного самоуправления для наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непосещение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для взыскания платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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:

- ознакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной по исполнению 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;
- ознакомиться 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным 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 помещений 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 приложения 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: tsk.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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Зинин</u> — <u>Александр</u> — <u>Иванович</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>ул. Аюшкетов,</u> — <u>д. 20 кв. 118</u> Тел. <u>8-912-6058167</u> Собственник <u>Иван</u> <u>Зинин</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 113

г. Екатеринбург

ОБ *ОБ*

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телюва В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Гришанова Светлана Николаевна, являющийся собственником жилого помещения № 113, общей площадью 25,1 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АТ № 595004 дата 30.01.2004г. именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, и 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, занимающих жилых помещений и члены их семей, 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 жилых 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 потребляющее 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 (исключая 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. Алыпиновских 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 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 (наимателем, 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 +50 °С - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 внутренних 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 образования 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, регулировочную 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 «Собственников» 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 или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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, при на помещении, 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 непредоставления 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 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. Подать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имущество, не относящегося 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, создаваемым 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наемодателю-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 десятиго числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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 принятых 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 поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 продленным 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 обязательства 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 приложения 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 приборы».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденным 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 40702810180020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»  Директор  В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Тришанова</u> <u>Светлана</u> <u>Никитовна</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Авиационная</u> <u>д. 20 кв. 113</u> Тел. <u>8-904-38-38-791</u> Собственник  1. <u>Тришанова С.Н.</u>
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 104

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Никомов Сергей Григорьевич, являющийся собственником жилого помещения № 104, общей площадью 18,7 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66 АХ № 464020 дата 08.05.2014г. 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 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, механические, 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 (исключая 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 площадь 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.

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 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 " 14 " 18 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 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 избранной 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 срок, установленный 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 помещения.

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 телевизором, магнитофоном 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, регулировочную 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, а внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъездов, 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 стойки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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 и письменно в 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 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 пункта 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 и на нем, 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, привлечь 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 относящегося 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неуплаты 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 не исполнением 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 принимается Управляющей компанией 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 не своевременно и (или) не полностью внесшей плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 помещений, 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 заявления 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 работ и услуг, 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 Собственника).

8.7. неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложения 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 приборы».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденный 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»  Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Никонов</u> — <u>Сергей</u> — <u>Григорьев</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>ул. Аопинистов</u> — <u>д. 20 кв. 10х</u> Тел. <u>8 - 9527357594</u> Собственник <u>АИ</u> <u>Никонов С.Р.</u>
---	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 99

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Евдокья Мария Ивановна, являющийся собственником жилого помещения № 99 общей площадью 18,3 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 200941 дата 15/02/2012 заключаемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, и 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 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 не 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;

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

• отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 счетчики, нагреватели, иное потребляющее оборудование;

• электрические сети от прибора учета электрической энергии помещений, 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 площадь 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, установленному 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 2011 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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, 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 внутренних 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 избранной 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 образования и 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, регулировочную 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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 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 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 размера 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 выполнение работ на имущество, 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. Навешивать 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, с согласия Пользователем-наимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наиматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (исключая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-наимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймоделью-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 наймоделью 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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 даты 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, предоставлять 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. Пеня начисляется 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 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 заявления 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 приложения 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»  Директор  В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Слохова</u> — <u>Наталья</u> — <u>Ивановна</u> Адрес: <u>Альпинистов</u> — <u>д. 20 кв. 99</u> — Тел. _____ Собственник <u>Слохова</u> <u>И.И.</u> —
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 131-132

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Альпинистов, Петр Владимирович, являющийся собственником жилого помещения № 20.131, общей площадью 24 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 2016-0000000000 дата 12.09.2016 именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Сторонами», 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 помещения 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 жилых 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 относящиеся 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.

12. 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. Адынистов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

13. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 и 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 обраскивания 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 приборного отопления, регулировочную 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 - регулировочную 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 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 непредоставления 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 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 безопасности функционирования 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 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 выполнение 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-наимателем по договору социального найма, оплату производит Пользователь-наиматель 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-наимателем 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование 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 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, предоставлять 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 и 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 бедствие, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 3 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 приложениям 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Сотникова Вера</u> <u>Захаровна</u> — — Адрес: <u>ул. Авиационная 26</u> <u>г. ЕК - 231-232</u> — — Тел. _____ — Собственник <u>Сот</u> <u>Сотникова</u> —
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 134
г. Екатеринбург *2016* года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Меримова Татьяна Евгеньевна, являющийся собственником жилого помещения № 134, общей площадью 78 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66-АТ № 79-7726 дата 10.02.09, 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 жилых 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 не 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 площадь 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 доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Адмиралов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании и 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. 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 после выполнения 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, 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 и 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, устранить 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) 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 приборного отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технической паспортной (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 органа 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 - регулировочную 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 меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомить 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 развозках/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 непредоставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избирать решением общего собрания Совет дома, определять 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 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, недовольного 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 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. Подать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имуществе, не относящегося 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 Пользователь-наниматель 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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:

- ознакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договором, заключенным Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности в любое время после ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- ознакомиться 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. Пеня 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 72% 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, действия уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 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 приложения 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: nsk_100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroykompleks.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. <u>Свер. Иванова</u> — <u>Татьяна</u> — <u>Владимир</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>Алматы</u> — <u>д. 30 кв 134</u> Тел. <u>902-87-00-124</u> Собственник — <u>Свер. Иванова Т.В.</u>
---	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 131

г. Екатеринбург

01.08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, Евдокия Ирина Анисимовна являющаяся собственником жилого помещения № 131, общей площадью 185 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 № 998703 дата 30.11.2007

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.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользующиеся жилыми помещениями, использующие 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 жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и 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 не 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:

- радиатор от стояков холодного и горячего водоснабжения от периметра отсекающего вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 периметра отсекающего вентилля, 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 площадь 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 вопроса 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. Алыпиновская 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" 06 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);
- 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (инициатором, инициатором) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹

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 аварий 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 введенных Управляющей компанией 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 и 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 указанным 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 и/или, выбранной управляющей организацией, 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 срок, 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

2.2.1. 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 обраскивания 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 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.

2.2.2. 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, регулируюшую 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, в внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственников» 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 - регулируюшую 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 сообщать 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 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. Подать 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, ссильмам 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 (исключая 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Невыполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием не внесения 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:

- ознакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и месте ознакомления;

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

- ознакомиться 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, и остальной частью отчета 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 внесшая 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 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным 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. 8.3 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).

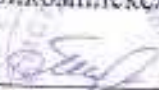
8.7. неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложения к нему являются:

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, утвержденным 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. <u>Винокина</u> — <u>Ирина</u> — <u>Анатольевна</u> Адрес: <u>ул. Мотоманов</u> — <u>г. до кв. 181</u> — Тел. <u>8 912 61 63 636</u> — Собственник <u>Винокина И.А. Юр.</u> — <u>за себя и свою</u> <u>несовершеннолетнюю</u> <u>дочь</u> <u>пасп. 6514 № 830628</u> <u>28.11.2000 г.р.</u>
---	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 260
г. Екатеринбург «4» 18 2018 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Суханов Алексей Анатольевич, являющийся собственником жилого помещения № 260, общей площадью 27,1 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) Свидетельства № 66 КК 802443 дата 11.02.2013, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемое «Сторона», 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, полноточители 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 жилыми помещениями, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, 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 (электросчетные), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не 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 прилегающей 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 вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 вентилля, 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 (исключая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля и праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (для 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наименателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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, 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 аварий 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 срок, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением, документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовленную данной документацией 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, регулировочную 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 «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-04.

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 - регулировочную 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 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 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 переустройства, 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 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 имущество, не относящегося 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, лицам 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неуплаты 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 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. 5.2 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 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.

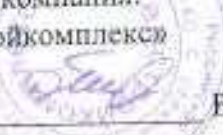
7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5 лет на тех же условиях.

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 и 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 приложениям 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. <u>Суханов Александр</u> — <u>Матвеев</u> — Адрес: <u>Рыбинского 20</u> — <u>260</u> — Тел. <u>29025841284</u> — Собственник <u>Суханов А.В. Фриш</u> —
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 105
г. Екатеринбург «16» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Жилин Роман Сергеевич, являющийся собственником жилого помещения № 105, общей площадью 21,5 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 413422 дата 19.02.2014, 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, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, получающиеся или на основании договоров аренды либо на 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 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 (электросиловые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механические, 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 вентилля, 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 вентилля, 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 (исключая 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 площадь 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 перечню 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 "14" 14 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. Оказывать 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 (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 +50 °С - 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 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 и настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством¹.

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 однопомещение (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 08 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 (искаченное 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.

¹За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий 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 избранной 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 выбрасывания 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, регулирующие 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, 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 - регуливающую 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 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 непредоставления 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 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 переустройства, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Выскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором 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 выполнение работ на имущество, не относящегося 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, славянским Пользователям-наймаемым по договору социального найма, оплату производит Пользователь-наймаемый 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-наймаемым 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием для неуплаты 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 отчетов.

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, предоставлять 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 отклонены решением 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 жилых услуг, 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 помещений, 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, действия уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 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 приложениями 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. <u>Забелин</u> — <u>Роман</u> — <u>Сергеевич</u> Адрес: <u>Екатеринбург</u> — <u>ул. Альпинистов</u> — <u>д. 20 кв. 105</u> Тел. <u>+7 902 501 7553</u> Собственник <u>Забелин Р.С.</u> 
---	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20-116

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Макурова Жанна Павловна, являющаяся собственником жилого помещения № 116, общей площадью 17,8 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договоры социального найма) № 66-66/001-66/001/41/2015-346/2 дата 06.11.2015 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 не 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 вентили, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотнонагреватели, 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 вентили, 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 общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь 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 перечню работ, установленному 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 доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Алыпиных 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" 2011 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 введенных Управляющей компанией 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 избранной 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.

• Давать 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 устанавливающих 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 выбрасывания 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, регулировочную 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 электродвигателями;

данного помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезды, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственников» 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 - регулировочную 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 непредоставления 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 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 переустройства, 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. Позвонить звонки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящегося 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, включающая 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 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, 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 выставленных 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 Собственников либо Пользователей о времени 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. Пеня, 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, действия уполномоченных органов власти, аварий уполномоченных коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 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 приложениям 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»	Собственник: Ф.И.О. <u>Шенурова</u> — <u>Мина</u> — <u>Табурова</u> Адрес: <u>ул. Фрунзенская</u> — <u>д. 30 кв. 116</u> — — Тел. <u>8 908 6336198</u> — Собственник <u>Шенурова К.С., Шенурова</u> —
Директор  В.А. Теплов	

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

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» и лице Директора Телова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Мурин Юрий Петрович, являющийся собственником жилого помещения № 112, общей площадью 127 кв. м, на 12 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АВ № 860257 дата 23.07.2004 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), несколько служебные помещения (электроподстанции, кладовые на этажах, а также ящики, отражающие 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;
- 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 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 (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 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 законодательством¹.

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 введенных Управляющей компанией 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, устранить 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, избранной управляющей организацией, 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 энергобережению 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. 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 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, регулировочную 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 «Собственников» 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, и 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 стойки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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 сообщать 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 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 или 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, а 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 выполнение работ на имуществе, не относящегося 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть нанимателю-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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием не внесения 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, предоставлять 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 решением общего собрания, а 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, своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня, 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 помещений, 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 обстоятельства (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий уполномоченных коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 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 решением 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. Несомлевыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложения 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. <u>Мухомов Юрий Петрович</u> Адрес: <u>ул. Мухомов</u> <u>дом 20 кв 14</u> Тел. _____ Собственник <u>Мухомов Ю. П. / Мухомов</u>
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 102

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 Старцева Ольга Владимировна, являющийся собственником жилого помещения № 102, общей площадью 14,1 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 № 252110 дата 26.01.2012 именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, и 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, полотнонагреватели, 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 (исключая 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 площадь 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 доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альтистов, 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 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 избранной 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, регулировочную 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 - регулировочную 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 сообщать 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 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 аварийной 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймателю-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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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 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 пеню в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня, начисленная 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 ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий уполномоченных коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 3 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 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 односторонним 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, определенной 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 приложения 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, стандарта 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. <u>Богданов</u> — <u>Богова</u> — <u>Александровна</u> Адрес: <u>ул. Авиационная</u> — <u>г. Екатеринбург</u> — <u>г. Екатеринбург</u> Тел. <u>950-63-69-859</u> Собственник <u>Мина</u> <u>Евгений В.В.</u>
---	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 43

г. Екатеринбург

«21»

«08»

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Зетелева Наталья Дмитриевна, являющийся собственником жилого помещения № 73, общей площадью 253 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АЕ св.с.пра.с.об.с. 2522.09 от 27.01.12 года, 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 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 не 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 вентили, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводки канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотноиссушители, 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 вентили, 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 площадь 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-касового 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 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. 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (инициатором, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 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 документацией на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документацией 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 стерени, 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 оформления в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборного отопления, регулировочную 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 электронагревателями;
- 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 «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-01.

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 - регулировочную 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 сообщать 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 непредоставления 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 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 переустройства, 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 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 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наниматель-собственник 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. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием неуплаты 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договором, заключенным Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ по предварительной договоренности в определенное время и дату 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 своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня начисляется за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не является 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, уничтожения коммуникаций ресурсов и т.д.) и 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 тот же срок 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 приложения к нему прилагаются:

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, утвержденным 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Боталова Наталья</u> <u>Дмитриевна</u> — Адрес: <u>Альменистов 30-73</u> — Тел. <u>дом 258-09-44</u> — Собственник: <u>Боталова Наталья</u> — подпись: <u>Наталья Дмитриевна Боталова</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 28

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 Борисов Юрий Сергеевич, являющийся собственником жилого помещения № 28, общей площадью 1,4 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 398104 от 06.06.2016 года, 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 не 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, полотнонагреватели, 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 потребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электронные платы, 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 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 перечню 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. Алыпиновцев 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 и соответствию 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 мерах по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется

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

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

2.2.1. 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.

2.2.2. 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, регулировочную 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 или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения и шланг 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 прибором 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 (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 аварийной 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 (или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройства, 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, прикладывать 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 относящегося 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 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, 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 выставленных платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 месте ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по их исполнению;
- 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 возмущений по отчету в соответствии с п. 5.2 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесшая плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 выявлению 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 поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 заявления 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 приложениям 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»  Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Васильев Юрий</u> _____ <u>Сергеевич</u> _____ Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> _____ <u>ул. Авиационная</u> _____ <u>д. 28 кв. 28</u> Тел. _____ Собственник <u>Васильев Ю.В.</u> <u>Васильев Ю.В.</u>
--	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20-161

г. Екатеринбург

СФ *РР*

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Ткалова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Гербушин Денис Михайлович, являющийся собственником жилого помещения № 161, общей площадью 15 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) СВ-60 от 08.09.2010 № 66 АД 496403 дата 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 не 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 вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее презки 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 вентилля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоиспользующее 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 вопроса 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 указанным 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 и/или 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 собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений 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 первоустанавливающих 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 и 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, регулировочную 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 стены, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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 запирающую арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщать 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 непредоставления 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 проверку.

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, привлечь 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 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, 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. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием для неуплаты 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, предоставлять 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. Пеня 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 нарушений 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 обстоятельства (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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 3 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 приложения 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. Стебурин

— Денис

— Александр

Адрес: г. Екатеринбург

— ул. Ломоносова

— д. 20 кв. 161

Тел. 8-9506372399

—

Собственник

— Стебурин В.А.

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 24
г. Екатеринбург «06» 04 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, изымаемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Александр Николаевич Сергеев, являющийся собственником жилого помещения № 24, общей площадью 16,8 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 746896 дата 16.06.2009

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 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 не 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 прилегающей 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 отсеченного вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

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

- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 отсеченного вентилля, 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 (исключая входную дверь в помещение);

- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (для 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 площадь 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 составом, 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, установленному 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 " 2017 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 (наимителем, арендатором) дверных и оконных заделаний;

- 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 +50 °С - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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, длительное 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 органы 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 и/или 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 №32-03 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, регулировочную 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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, 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 непредоставления 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. Нессти 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 переустройства, 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-наимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наиматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае плата 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-наимателем 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, установленному органом местного самоуправления для наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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 30 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 в любое время в разумных пределах;
- 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 Приказом Минстроя России.

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 отчета 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня начисляется за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не является 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. 2.2.3-2.2.10 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, война, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным 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, и 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 приложениям 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Лисовская</u> — <u>Анна</u> — <u>Варсавкина</u> Адрес: <u>Пискаревское в</u> — <u>д. 12</u> — <u>д. 28</u> Тел. <u>8 922 22 15 230</u> Собственник: — <u>Александр</u> 1-й этаж — <u>Ва. Игоревича</u> <u>д. 28</u> <u>Пискаревское</u> <u>Анне</u> <u>Варсавкину</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 254

г. Екатеринбург

«01» 12 2016

года

ООО «Ремстройиндекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Суряжукун Евгений Викторович, являющийся собственником жилого помещения № 254, общей площадью 18,1 кв. м, на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 07/1833 дата _____, заключивший 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 прилегающей 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:

- радиаторы 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 площадь 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, избравшим 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 °C (в угловых - комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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, замечаний 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 введенных Управляющей компанией 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, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы учета 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, в внутридомовой сети электропитания без выполнения соответствующей реконструкции сети электропитания помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельная допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственников» 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 перегородок и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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 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. Прекратить (или) ограничить 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 (или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройства, 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, привлечь 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. Подзывать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имущество, не относящегося 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 (исключая плату за управление многоквартирным домом), плату за износ жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть, на балансе собственности 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием для неуплаты 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 в любое время;
- 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 и 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, а остальной часть отчета 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 в размере предусмотренном ЖК РФ. Платежи, 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 устранению 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, действия уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным 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 Собственника).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениям 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, утвержденным 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»	Собственник: Ф.И.О. <u>Судейкина В.В.</u> <u>Тимофеева</u> — — Адрес: <u>Альбиновская, 20-252</u> — — Тел. _____ — Собственник <u>Судейкина</u> — <u>яв. себе и своего несовершенно-</u> <u>летнего сына Судейкина И.В.</u> <u>каса. 6515 № 135502 от 10.02.2016</u> <u>г/г. 20.01.2002.</u>
Директор _____ В.А. Теплов	

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 В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Барин Александр Александрович, являющийся собственником жилого помещения № 181 общей площадью 19,2 кв. м, из 3 этажа многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № ИТ № 370221 дата 10.11.2009, 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:

Собственность - 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 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 (электропомещения), 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 стояка 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, тепловентиляторы, 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 газоиспользующее 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 площадей 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 " 14 " 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 (наимателем, 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 +50 °С - 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 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 законодательством¹.

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 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 предоставлять 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 приборного 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 «Собственников» 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, а 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 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 сообщать 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 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 выполнение работ на имуществе, не относящегося 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-наимистелям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наимистели 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-наимистелем 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственников либо Пользователей 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности в любое время после 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. 5.2 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 пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня, 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 поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) 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 тот же срок 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 Собственником 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 приложениям 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, утвержденным 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 - 24
г. Екатеринбург «11» 11 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплоза В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Хитов Александр Владимирович, являющийся собственником жилого помещения № 66/114, общей площадью 34,58 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 9458499 дата 11.08.2016 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.

Полномочитель - 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 несколькими помещениями, 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 этаже, в том числе крыши, отражающие несущие и не 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 вентилля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 вентилля, 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 и право 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 площадь 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, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуга 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

оборудование, 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 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 сентября 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 30-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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 вылачу 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.

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 телефонных аварийных службах 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 жильцам 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 срок, установленный 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. Собственники (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

2.2.1. 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.

2.2.2. 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, регулировочную 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, «внутридомовой» сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя и системы 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 - регулировочную 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 сообщать 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 непредоставления 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 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 переустройства, 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 выполнение работ на имуществе, не относящегося 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, создаваемым Пользователем-наймаемому по договору социального найма, оплату производит Пользователь-наймаемый 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-наймаемым 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием не внесения 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 отчетов.

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 с временной датой 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 собственниками 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. Пеня 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 азысканию 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 (бездействий) 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 заявления 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 для 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 приложениям 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: <u>Александров 20 кв. 2</u> — — Тел. <u>9089183552</u> — Собственник  — <u>за себя и своего</u> <u>невероятно много</u> <u>стна.</u> <u>паспорт 6513 № 659101</u> <u>05.10.1999 г.р.</u>
--	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 116
г. Екатеринбург «17» 11 2012 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Александр Евгеньевич Алентриченко, именуемый в дальнейшем «Собственник», являющийся собственником жилого помещения № 126, общей площадью 17,5 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 235014 дата 11.01.2012, 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, иноместители 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 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:

- радиаторы 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 энергопотребляющее 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 площадь 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 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. 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 и течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (инициатором, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 ремонту, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компанией 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 сообщать 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 непредоставления 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 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 переустройства, нарушений п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Вызывать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором 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, привлечь 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 относящегося 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 и 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 выключать 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 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 приборного отопления, регулировочную 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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, сданным Пользователям-наимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователь-наиматель 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-наимателем 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, установленному органом местного самоуправления для наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием не внесения 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, представление 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 отчета по отчету и 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 в размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня 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 изысканию 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, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 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 приложениям 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, утвержденным 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: tsk.100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Лунгин Евгений</u> — <u>Амитурич Виз</u> — — Адрес: <u>Екатеринбург</u> — <u>Альпинистов 20/1 - 126</u> — Тел. <u>89827487830</u> — Собственник <u>Лунгин</u> , <u>Лунгин</u> —
---	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 126
г. Екатеринбург «04» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телюкина В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Виктор Викторович Викторов, являющийся собственником жилого помещения № 126 общей площадью 17,8 кв. м. на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АЕ № 233013 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 помещения 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 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 или шкафы, а также крыши, наружные 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 (для 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 " 18 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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.

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 меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомить 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 и помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщать 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 непредоставления 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 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;

- нарушении 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, выполнении самовольных перепланировок и переустройства, 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 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) и/или многоквартирном доме, а также выполнение работ на имуществе, не относящегося 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 за отчетным, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить аварии, а также выполнить 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 избранной 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, прихожих, 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, регулировочную 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 электрплитами;

- 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 - регулировочную 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 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 и 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием не внесения 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 в любое время в разумных пределах;
- 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, и остальная часть отчета считается принятой. 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 снижению 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 коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 заявления 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. Несомлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениям 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. <u>Сафинуллина Яна</u> <u>Викторовна</u> — — — Адрес: <u>Екатеринбург</u> <u>Альмицетов 20/1 - 126</u> — — Тел. <u>89634488370</u> — Собственник <u>Сафинуллина Яна</u> <u>Саф</u> —
--	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 126

г. Екатеринбург

«17» _____ 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Садичкина Елена Сергеевна являющийся собственником жилого помещения № 126, общей площадью 19,6 кв. м, эт. 4 также многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 233011 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, пользующиеся жилыми помещениями, 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 помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, 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 не 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, нагревательные элементы, 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, широкотелы, иное газоиспользующее 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 запорную 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 общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь этого 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 регулировании 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 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" 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50°C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 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 сообщать 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 (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, в состоянии которых отказывает 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 действующим законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома и земель, 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 размера 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 относящегося 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 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 14.06.2003г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения и 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, регулировочную 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 «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя и системы 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 стойки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулировочную 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, славянским 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 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, 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 выставленных 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 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 в любое время по взаимному согласию;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства 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 отчета по отчету и соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью вносит плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размерах, 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 3 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 и 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 приложения 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, утвержденным 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. <u>Саргиршина Елена</u> <u>Сергеевна</u> Адрес: <u>Екатеринбург</u> <u>Аввакушинов 20А-126</u> Тел. <u>89632753733</u> Собственник <u>Саргиршина</u> / <u>Саргир</u>
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 113
г. Екатеринбург «11» 11 2011 года

ООО «Ремстройкомплекс» и лице Директора Тенцова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Федотов Александр Андреевич, являющийся собственником жилого помещения № 113, общей площадью 45,9 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66/11 № 1552008 дата 11.01.2009

именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, и 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 помещения в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Полномочитель - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, проживающие в нежилых помещениях, 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 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 (хозяйственные), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не 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 потребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические щиты, 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 площадь 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, установленному 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 доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Алыпинов, 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 2011г. 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹;

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 однопомещение (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.

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

имуществу 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 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 сообщать 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. Нессти 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 переустройства, 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 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, привлечь 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 относящегося 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 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 избранной 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, регулировочную 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 - регулировочную 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-наимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователи-наиматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (исключая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-наимателем 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, установленному органом местного самоуправления для наймателей 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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неуплаты 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 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 обстоятельства (стихийные бедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, лихий 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 3 лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по согласию 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, установившего 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 приложениям 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Тришанин</u> — <u>Александр</u> — <u>Андрей</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>ул. Актимов</u> — <u>дом 20 кв 113</u> Тел. <u>8-950-194-21-47</u> Собственник <u>Тришанин</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 28

г. Екатеринбург

«28»

ср

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телюнова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Василькина Мария Александровна, являющийся собственником жилого помещения № 28, общей площадью 114 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66-66/001-66/001/2006-127/2 дата 28.01.2016, 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 целей 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, пользующиеся жилыми помещениями, 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, не являющееся частями квартир и жилыми помещениями, а именно: межквартирные лестничные площадки и лестницы, лифты, 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 притока в стояк, запорно-регулирующая арматура;

- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабинки, смесители, водонагреватели и иные приборы;

- разводки газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоиспользующее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, счетчики 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 (исключая 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 площадь 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 швартово-диспетчерского, расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленному 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.

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

13. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от " 01 " 08 2018 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимителем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения; не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 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, которого 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 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 Собственника либо Пользователя 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 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, а 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 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 избранной 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, регулиющую 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 «Собственников» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-116-03.

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 - регуливающую 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 Пользователь-наниматель 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, 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 выставленных 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) на предварительной договоренности в рабочее время;
- 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 решением 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 отчета в соответствии с п. 5.2 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 снижению 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 поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 3 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 приложения 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Василькина</u> — <u>Ирина</u> — <u>Александров</u> Адрес: <u>Автоматостов</u> — <u>г. Ю. вб 28</u> — Тел. _____ Собственник <u>Василькина И.А. Иван</u> —
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 245

г. Екатеринбург

«18»

18

2018 года

ООО «Ремстройинвест» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Михайлова Наталья Сергеевна являющийся собственником жилого помещения № 446 общей площадью 28,8 кв. м. на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66-41 № 190387 дата 26.02.2008 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, нанятые 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 жилых 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, откосные несущие и несущие конструкции данного дома, межэтажные, электрические, санитарно-технические 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, конвекторы, тепловентиляторы, 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 потребляющее 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 общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, террас 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 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 " 10 " 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наемником, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 и отношений 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 принять 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 обстоятельства, 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 сообщать 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 непредоставления 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, сохранности, 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. Возвращать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором 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. Подзывать двояки письменно либо по телефону на выполнение работ (и 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 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 срок, 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 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, регулировочную 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 - регулировочную 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 Пользователь-наниматель 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием уменьшения 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 месте ознакомления;

- направить 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, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий 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 приложениям 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, утвержденным 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: tsk.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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Мельникова</u> — <u>Мельникова</u> — <u>Сергеева</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Фестинская</u> — <u>д. 20 кв. 245</u> Тел. <u>8 950 191 4882</u> — Собственник <u>Жа</u> <u>Мельникова</u> —
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 265

г. Екатеринбург

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тендова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Ерохина Светлана Викторовна, являющийся собственником жилого помещения № 265, общей площадью _____ кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 546714 дата 23.12.2008, 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 собственника жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользующиеся несколькими помещениями, 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 несколькими помещениями, а именно: межквартирные лестничные площадки и 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 крыша, 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;
- разводки канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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, световые лампы 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 площадь 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, установленному 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" сб 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) при условии утепления Собственником (наимателем, 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50°C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

2.1.4. Подготавливать, 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, 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 аварий 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 избранной 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 телевизором, магнитофоном 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 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, регулировочную и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, исключая 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 - регулировочную 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 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 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 Вызывать 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 выполнение работ на имуществе, не относящегося 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть нанимателю-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 выставленных платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием снижения 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, представление отчета.

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

- ознакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с юридическими организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления;
- направить в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- ознакомиться 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, предоставлять 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. 5.2 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесшей плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня начисляется 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 (бездействий) 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 3лет 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, и 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 приложения 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, утвержденным 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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»	Собственник: Ф.И.О. <u>Ерохин</u> — <u>Сейменов</u> — <u>Викторов</u> Адрес: <u>ул. Невьянская 20-263</u> — — Тел. <u>8-919-361-1045</u> — Собственник <u>Ерохин</u> , <u>Ерохин</u> —
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

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

г. Екатеринбург, ул. Алыпинов, дом № 20 - 2Б5
г. Екатеринбург «01» 08 2016 года

ОАО «Ремстройкомитет» в лице Директора Тельнова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Ерехинский Юлий Александрович, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для целей настоящего Договора используются следующие термины:

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

Полномочитель - члены семей собственников жилых помещений, проживающих в жилых помещениях и члены их семей, пользующиеся жилыми помещениями, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также помещений в данном доме, не являющееся частью квартиры и жилых помещений, а именно: многоквартирные здания (здания и этажи), лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, расположенное в данном доме, не являющееся частью помещений и предназначенное для обслуживания помещений (помещений), расположенных на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и не 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, вписан в Технический паспорт на многоквартирный дом.

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

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

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

• индивидуальные приборы (радиаторы, котлы, теплоузел, тепловые пункты, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

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

• разводки газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентилей, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, котлы, установленные в помещениях;

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

• приборы учета электрической, тепловой энергии, хозяйственной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и снаружи помещений;

• оконные и дверные приборы (накрывающая входную дверь и помещения);

• иное, обслуживающее только одно помещение имущество.

Доля и **квота** - доли собственности на общее имущество и многоквартирным домом (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 площадь помещений конструктивных элементов, 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 исправлению состояния, работоспособности, замены и регулярного инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по общему и санитарно-технической системе жилищный общий подпольный, 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 перечню работ, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги жилищных услуг - перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещением в многоквартирном доме собственниками и полномочными лицами помещений, установленный в настоящем Договоре.

Управляющая компания - орган многоквартирного дома, состоящий из полномочных 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 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. Оказывать собственнику следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещения 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., и именно:

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

- отопление (с учетом объема воды, необходимой для протекания 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 (наимателем, арендатором) дверных и оконных заполнения;

- 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, потребляемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвалы, чердаки, 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;

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 однопомещение (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 предложенной записки и заявок Собственников и Пользователей 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 владельцам образом оформленных подтверждающих документов.

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

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

2.1.1. Обеспечивать мероприятия и работы по гражданской обороне и защите населения. Управляющей компанией 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, представлять Соборным членам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить аварии, а также выполнять заявки Собственников (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, документацией на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников жилья, выбранной управляющей организацией, 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 и выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме на его выбор, в соответствии с требованиями ЖБЗ РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением, документации на объект, заключение договора управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана обеспечить изготовление данной документации на многоквартирный дом.

7.1. Не Выплатять, после обязанности, связанной с предметом настоящего Договора

2) 1) Обеспечить соответствие значимости риска для собственников энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения	эффективности и требованиям
обеспечения приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения собственником.	общим

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

3.2. Собственность (Патентизация) объектов

Принятые в соответствии с настоящим Договором, Управляющей компанией копии представляющих документов на размещение

Г. 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:

— собирать пилы и нормаль и подделка, на десертных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор ванные и бытовые отходы специально предназначенные для этого места.

своего рода «супермаркет» в сегменте услуг мусора и отходов, занимающих капитализацию

- не допускать скопления мусора и отходов, загрязняющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, газовых и других приборов, не допускать установки самодельных предвентильных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, опасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, связанных с повышенной шум или вибрацией, а также нарушением санитарно-гигиенических условий проживания граждан в других жилых помещениях;

* пользоваться радиотелефонами, магнитофонами и другими звуковоспроизводящими устройствами при условии уменьшения уровня громкости до 50%, не нарушая тем самым жизнедеятельности окружающих людей и в рабочее время (с 22-00 до 08-00 по местному времени согласно областному закону № 52-03 от 14.06.2005 г. и № 62-03 от 16.07.2009 г.).

2.2.3	Производить перепланировку помещений	Э	установленным	действующим
-------	--------------------------------------	---	---------------	-------------

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

3.2.4. Без одностороннього управлінням інтегровані з Управлінням компанії

на: «защитности, не опасности, и не истощаемости, эксплуатационные средства приспособления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технической паспортной документации (свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам».

- не более шести бытовых электроприборов (в том числе, в том числе, в том числе) для каждого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт для квартир, оснащенных электроснабжением;

– для обеспечения безопасности – уменьшения постоянного электрического напряжения на изоляционной сети электрооборудования без выполнения соответствующей реконструкции сети электрооборудования помещений (а в случае необходимости – подстанция, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.1.6. Не допускать использование телевизоров в системе образования, не по прямому назначению и не допускается для работы системы и приборов питания;

22.7. Обеспечить доступ, а заранее согласованный с председателем время, в помещения работников Управляющей компании, подрайонной 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 общедомового имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.1.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-технические оборудование, арматурно-сетевую армировку, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Служба жилищного фонда обязана демонтировать подобные сооружения и ценой оштрафа 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, причиняемый 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 уведомить 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 развозках внутри помещения, а также сообщать 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 электроэнергии в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредоставления показаний приборов учета Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

• Совместно с другими собственниками избрать решение общего собрания. Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, исполняемых исполнением обязанностей Управляющей компании, определять 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 и/или 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 поряток 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 по 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;

• излучении 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 задолженности по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором 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, отвечающие и установленным законом нормам, 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 имущество, не относящегося 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 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, заключаемым Пользователями-наимистами по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наимисты 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-наимистом жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в государственный бюджетный фонд (то есть жилищно-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 многоквартирных 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 Собственником (Пользователем) ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по указанным вставляемым платежным документам.

4.5. Невнесение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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 30 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчетов.

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

- ознакомиться 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 с представителем организации;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- ознакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании и 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:

- суммы начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- суммы фактически произведенных расходов;
- суммы 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, своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пеню в порядке и размере предусмотренном ЖК РФ. Пеня, начисляемая за просрочку платежа за содержание жилого помещения, указанное в квитанциях за ЖКУ не является 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 лицам третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещений, 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 полномасштабной плате 75% Собственником, и полномасштабной многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по повышению надежности.

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, штурм уполномоченных коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 3 года 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 и 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 односторонним 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.) такая информация указывается в месте, определенном условиями Договора.

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 приложения 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, утвержденным Управлением МКД, утвержденным 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»	Собственник: Ф.И.О. <u>Ерохина</u> <u>Юлия</u> <u>Александровна</u> Адрес: <u>ул. Навишкинот 20-</u> <u>кв 265а</u> Тел. <u>8-90498656-18</u> Собственник <u>Ерохин</u> <u>Ерохин</u>
Директор <u>В.А. Теплов</u>	

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 172
г. Екатеринбург *19.09* **2014** года

ООО «Ремстройкомплекс» и ниже Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и *Курманов Александр Юрьевич*, являющийся собственником жилого помещения № *142* общей площадью *25,0* 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* № *862 ИД*, дата *18.09 2007г.* именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, и 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 (электропомещения), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механические, электрические, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме в пределах 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:

- радиодки 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 газоиспользующее 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 площадь 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, вантейнерных 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.

Смет 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 № 26. 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 18 2018 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:

- 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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.

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 однопомещение (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 аварий 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 и/или, выбранной управляющей организацией, 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 приборного отопления, регулировочную 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 - регулировочную 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 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/или 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 непредоставления 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 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 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 производит Пользователь-наниматель жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (исключая 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, на основании выставленных 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 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 с временной датой 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, и остальная часть отчета считается принятой. 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. Пеня 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, действия уполномоченных органов власти, аварийное состояние коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 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 приложениям 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. <u>Худимова Светлана Юрьевна</u> _____ _____ _____ Адрес: <u>Литовское, 20 кп 172</u> _____ _____ _____ Тел. _____ _____ Собственник <u>Худимова</u> 1  — за себя и своих несовершеннолетних дочей Худимову Ю.С. св. удост. Т-АН № 735603. 81.02.07.2003г. 9.08.2003г.
--	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 *142*
г. Екатеринбург *«17»* *08* **2016** года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлюва В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Кудряшов Владимир Сергеевич, являющийся собственником жилого помещения № 142 общей площадью 25,08 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 А/Б № 882110 дата 12.09.2004 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:

Собственность - 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, представители жилых помещений и члены их семей, пользователи жилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

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: нежилые помещения 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 (подъемные механизмы, лифты, 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 прилегающей 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;

- разводки канализации от ее врезки и стояка, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, 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 помещений, 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 перечню 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. Алынистов 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 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:

- 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 заполнения;

- 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 +50 °С - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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 аварий 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 компанией 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 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/или 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 сообщать 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 проверку.

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. Вызывать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором 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 Собственникам, 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. Поднимать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) в многоквартирном доме, а также выполнения работ на имуществе, не относящегося 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 и 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, документация на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь избранной 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 документацией на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документацией 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, регулировочную 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 постановщиком 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 - регулировочную 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 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 органам 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 (Пользователем) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов.

4.5. Невыполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием не внесения 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности в любое время 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 собственники 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. Пеня 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 обстоятельства (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, препятствующих 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 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 приложения 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 пристройку»;

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 301018104000000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. _____ _____ <i>Михайлов</i> _____ <i>Сергей</i> Адрес: _____ _____ <i>г. Э.В. ул. 142</i> _____ Тел. _____ Собственник _____ <i>Куринский Р.С.</i> _____ <i>Курин</i> _____
---	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 142
г. Екатеринбург «14» 14 2014 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Иванов Сергей Александрович являющийся собственником жилого помещения № 142 общей площадью 83,0 кв. м. на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 862/11 дата 16.09.2012 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. Екатеринбурге, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, проживающие в нежилых помещениях, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

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:

- развозки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводки канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, тепловентиляторы, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, клапаногрелатели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное потребляющее 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 площадь 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 перечню работ, установленному 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. Адылшинстов, 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 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 заполнения;

- 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 +50 °С - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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, 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 аварий 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 ремонту, 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 меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомить 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 и 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 (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 размера 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 переустройств и перепланировок и 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 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 выполнение работ на имущество, не относящегося 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 и 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 обсыпания и санитарный уzel 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, регулировочную 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 «Собственников» 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 - регулировочную 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 Пользователь-наниматель жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (исключая 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием не внесения 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 месте 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, и 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 в размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня - начисленные за просрочку платежа за содержание жилых услуг, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несут 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 изысканию 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 установщиков 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 приложения 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. <u>Куршиков</u> _____ <u>Сергей</u> _____ <u>Александр</u> _____ Адрес: <u>Артемьев</u> _____ <u>г. Екатеринбург</u> _____ Тел. _____ _____ Собственник <u>Куршиков В.А.</u> <u>Куршиков</u> _____
---	---

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 159
г. Екатеринбург 21.08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Полковник Андрей Сергеевич Миненков, являющийся собственником жилого помещения № 203, общей площадью 24,2 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 694591 дата 23.05.2010, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, в 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 нежилыми помещениями, 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 не 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 стояка 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 потребляющее 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 (исключая 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 площадь 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 перечню работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуг 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" 01 01 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 °C (в угловых комнатах +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50 °C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - 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 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 законодательством¹.

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 однопомещение (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.

¹За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий 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, устранить аварии, а также выполнить 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 помещений 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 вибрации, 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 приборного 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 помещения «Собственников» 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

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 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 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 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 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 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, сданным Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производит Пользователь-наниматель жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (исключая 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, 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 выставленных платежных документов.

4.5. Непользование Собственником (Пользователем) помещением не является основанием для неуплаты 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 по исполнению 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. Пеня 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 обстоятельства (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих 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 заявления 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 приложения 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. <u>Александров</u> — <u>Ирина</u> — <u>Николаев</u> Адрес: <u>Алб. перекресток 20-59</u> — — Тел. _____ — Собственник <u>Александров</u> <u>Александров</u> —
---	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 159
г. Екатеринбург «16» сб 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Васильева Красина Александровна, являющийся собственником жилого помещения № 159, общей площадью 242 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АА № 694392 дата 27.05.2010 именуемый в дальнейшем "Собственник" - с другой стороны, а вместе именуемое "Сторона", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для целей 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 на иных законных основаниях.

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 нежилыми помещениями, а именно: межквартирные лестничные площадки и 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 не несущие конструкции данного дома, межэтажное, 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 прилегающей 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:

- разъемы от стояков отопления и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

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

- измерительные приборы (радиаторы, радиотермостаты), расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру;

- котлы, 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, иные газонагревательное 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, горячей воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

- оконные и дверные приборы (исключая 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 площадь 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, поддержанием и 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, установленному в Приложении №1 настоящего Договора.

Перечень услуг - 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.

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 и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном 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 " 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. Оказывать собственникам следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельных участков);
- 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., в частности:

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

- отопление (с учетом объема тепла, необходимой для прогрева и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 °C (в угловых - комнатах - +22 °C) 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 °C - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50°C - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 °C - для любых систем теплоснабжения;

- электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (двигательные электродвигатели, 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 фактически действующим федеральным стандартам;

- водоотведение - бесперебойное, круглосуточное в течение года;

- вентиляция - 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. Подготавливать, при необходимости проведения текущего ремонта, предложение по его проведению, которое включает в себя:

- предполагаемый объем работ (на текущем ремонте);
- 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, обеспечивающих единую систему (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную оплату 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 и жалоб Собственников и Пользователей 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.

За исключением случаев, связанных с проведением плановых ремонтных работ и устранением аварий 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; устранить аварии, а также выполнять заявки Собственников (или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонных аварийных службах 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 или, выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме-оплоте 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 энергоэффективности приборов учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

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

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставлять Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещения:

1. Предоставить кадастровый учет (работы 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 электросетями, газом и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, дверных 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 жилищного многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно общему правилу №52-03 от 14.06.2005г., или № 62-03 от 16.07.2005г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения и, установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройства расположенных внутри помещения электрических 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 изменять и не подвешивать дополнительные сантехнические, регулирующие и измерительные приборы, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуализирующие приборы учета воды, не имеющие технической информации, соответствующей безопасности, 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 использования тепловых и 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 санитарно-технического состояния помещения, санитарно-технического, а также 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 предварительного.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и замене парабольных и/или вертикальных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, диалог - регулирующие арматуры, относящиеся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобное сооружение и в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному у 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 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, необходимую при разводках/апатри 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 и рядовых нужд 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. После discussions по предоставлению мер по повышению энергосбережения и повышению энергетической эффективности, рассмотренные и утвержденные на собраниях 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. Предпринять, начать, ограничить, приостановить, прекратить Собственником либо Пользователем 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 размера 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;

- заключения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов, на должностных лиц 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 неисполнения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, приписанного к нему, а также третьим лицам (лицу) Управляющей компании, выполняющей хозяйственные поручения/ремонты и переустройства, нарушениями п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженности по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором 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. Использовать собственные средства и 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 размера 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. Предать лично письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнение работ на имущество, не относящегося к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату (по телефону) - (с. 383-38-39600).

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. Подзаконные акты и правила, вытекающие 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 наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть жилищно-коммунально-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 утверждено 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 выставленных платежных документов.

4.5. Исполнение Собственником (Пользователем) обязательств не является основанием освобождения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о времени размера платы за жилое помещение и в письменной форме (путем размещения информации в зданиях 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 документами Управляющей компании, оформленными по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени date 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, предоставлять 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 (принимая решение об его утверждении). При наличии возражений, все эти действия вносятся в протокол решения общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания принимается Управляющей компанией 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 своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пеню в порядке и размере, предусмотренном ЖК РФ. Пеня начисляется за просрочку платежа за содержание жилья, указанная в квитанциях за ЖКУ не является информацией об услуге.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае повреждения 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 или эксплуатации 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 ответственности за действия или бездействия третьих лиц, возникшие в результате обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий использования коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействий) другой стороны, предусмотренных законодательством об ответственности 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 заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на срок 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.

8.1. Адрес и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

8.2. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.1.) новая информация указывается в месте, определенном соглашением.

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

8.4. 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.

8.5. Настоящим частью настоящего Договора даются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложений к нему нет.

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, утвержденным 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: ask_110@ram.ru сайт: http://www.len-remstroikompleks.ru/ в ф.и.м.л. № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург p/c 40702810100020017643 к/с 301018104000000000905 БИК 0406038905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Васильева</u> — <u>Кристина</u> — <u>Александровна</u> Адрес: <u>Ал. Пушкина 20-159</u> — — Тел. <u>8-952-74-43-328</u> — Собственник <u>Васильева К.А., КРП</u> —
---	--