

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 имеет право потребовать возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгода.

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 решения общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Юридический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2.
Фактический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел.
+7(343) 383-18-57(58)
Директор: Теплов Василий Алексеевич
e-mail : rsk.100@mail.ru
сайт: <http://www.len.rempstroikompleks.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. Зверева Татьяна Алексеевна
Адрес: г. Екатеринбург
ул. Абрамцевская
д. 20 кв. 235
Тел.
Собственник
Зверева Т.А.

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

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

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения 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 представления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

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

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

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

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 предусмотренным 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, безвредную 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, юридич.употребленных 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 1 год на тех же условиях.

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

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и 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, которому 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 цели 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 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 указаниюполномоченных 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, угрожающий аварий или создающий 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 бесперебойному 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 взаимной 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) в 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 изверенных 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 новому управляемой 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 (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 совершение 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 06-00 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 оформленного и письменного вида согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую 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 электрощитами,

- 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). Прельно допустимая мощность одновременно выключенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СНиП 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, 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

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 01-2011 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 обедуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

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

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

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

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

* газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в 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 заявителей 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, 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 экстренных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 135
т. Екатеринбург

«08 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телкова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
ЖКХ Техника Уютное Жилье, являющейся собственником жилого помещения № 135, общей площадью 447 кв. м. на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 607236 дата 16.06.2014
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.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, напитатели жилых помещений и члены их семей, пользовавшиеся нежилыми помещениями, пользовавшиеся 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, 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 собственника (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, полотенцесушитель, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);
 - ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
 - разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые щиты, нагреватели, иное газопотребляющее 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 (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 общей площади всех помещений в данном доме.

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

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию и исправному 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 контролльных, организационных, координационных функций для эффективного управления и содержания общего имущества дома.

1. Презамет 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

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 упущеной 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, и решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

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

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

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

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

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 наименее содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирных домов, 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:
СОО «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 Банк ВТБ 24
г. Екатеринбург
р/с 40702810100020017643
к/с 30101810400000000905
БИК 046568905
ИНН 6671015810
КПП 667101001
ОГРН 1106671006210
Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»

Директор

В.А. Теплов



Собственник:
Ф.И.О. Сукачева Наталья Викторовна

Адрес: Абзелиловская 20, к/з 238

Тел. 8922 140 8927

Собственник:

Сукачева Н.В.

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 плата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за найм жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть называемому собственнику жилого помещения).

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения 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 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 признается 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 пени в порядке и размере предусмотренных 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 нарушений п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безшарийную 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, инций уполномочивших 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.

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 о предоставлении проживающих лиц, прав на подтверждающих документах об изменении количества зарегистрированных и фактически имеющихся, 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 обязательств 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 работу 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, возникновено стихийный бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных налоговых органов;

б) с предварительным уведомлением:

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

* прописания 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;

состоиние 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 плате 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 позиций, 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, претестованные 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 выполнения работ на имущество, не относящееся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Конкретизировать 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 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 (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 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 основанием приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

* Доводить до сведения Собственников (или) Пользователей предложений 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 нормативные 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 помещение 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, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы в 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 во прямому назначению (в том числе производить сливы 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, 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 вводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стеки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящиеся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

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 2014 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

2.1.2. Обеспечить путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям

коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

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

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

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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), подвалы, чердачка, 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 со временем 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 2 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 основанием 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.

2.1.0. 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

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 238

г. Екатеринбург

01 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
«Управляющая компания», с одной стороны, и
Сухова Наталья Викторовна, являющейся собственником жилого
помещения № 238, общей площадью 119 кв. м. на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
право собственности 65-66001-сбср/14731815-33/2 2103.15.
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, инициаторы жилья помещений и члены их семей, пользователи
нежилых помещений, пользующиеся иными основаниями 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 квартиры 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, в тесные крыши, ограничивающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений
и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и
благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на
указанном земельном участке.

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

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

- разводка от стояка холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на
указанном участке;
- разводка канализации от ее присоединения 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, газователи,
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 (активная 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 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, надежда 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
в пользовании 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

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного здания, 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 имеет право потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе и улучшений земель.

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

8. Особые условия

I. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых во настоящем 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, выполненных по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом водобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной запасной мастерской – тел. +7 (392) 42-36-1001; факс –

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

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. Ниже приведены ссылки на них:

Приложением к нему являются:

Уставом и нормативными актами, определяющими предоставление услуг и право, необходимые 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».

9. Реквизиты и подписи сторон

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 наблюдателю-собственнику жилого помещения).

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения 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 позже, 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 date изложения;
- 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 приносят решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 предусмотренных 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 засохранность, безварийную 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% Собственникам, и пользователям 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

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 пересчетом 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, которою 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 представить показания приборов учета. В случае не представления показаний приборов учета Управляющая компания вправе производить начисление 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. Выполнить 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 бесперебойному 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. Высказывать 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 выполнить 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) в 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 инициатив 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 истекшим, представлять 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 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 специальную 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, заторможения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнить другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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 06-00 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 переизделию 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 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 электроэнергией,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (в 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 сливы воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работникам 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

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 16 2014 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

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

- водоснабжение - 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 однокомнатные (не относящиеся 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 заявителей 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 (искаженное 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

Договор

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

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
Ильинская Татьяна Васильевна, являющейся собственником жилого помещения № 101, общей площадью кв. м. 103 также многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66000000000000000000 дата 01.01.2016,
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 помещения в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наемщики 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, опирающиеся на 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 превы в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расстояния 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, исключая площади помещений независимого использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, подкожий, 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 деятельности 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

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, и 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 улучшенной 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, в резолюции 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 принципам 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. Нестерова
Ольга
Юревич
Адрес: ул Алапаевская
г. 20 кв. 241
Тел.
Собственник
Нестерова Нестерова Ольга

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В том случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за найм жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисчисления 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 за исполнением 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 неисполнения 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 жилого помещения 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 выражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления выражений 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 предусмотренных 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 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, безвредность 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 полной 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 неисполнение исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение исполнением обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упаковщиков коммунальных 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 5 лет на тех же условиях.

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 фактических 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 обязательств Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках ведом настоящею 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 представление 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 указаною уполномоченным надзорным 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, относящимся 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, нарушенный п. 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Высказывать 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 взаимной основе.

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

3.2. Собственник / Пользователь имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнить 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, установленные 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 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 действующими законодательства.

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, предоставять 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 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 собственику 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 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, эвакуационных 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.7. Обеспечить доступ в заранее согласованное с представителем времени в помещение работникам Управляющей компаний, надзорной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, 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 стоки, 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 стоке.

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 01-01-2016, 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., 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 завозления системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в узловых комнатах +22 С) при условии уплаты 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 (вестничные 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 заявителей 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 основанию и в порядке, установленным действующим законодательством (искаженное 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

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 241

г. Екатеринбург

07 08 2016 года

ООО «Реметройкомплекс» в лице Директора Геллова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
«Управляющая компания», и Нестерова Ольга Юрьевна, одна из сторон, и
помещений № 111 общкой площадью 18,1 кв. м. на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
66 АГ 183 265 № 29.03.2010 дата 29.03.2010
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. Екатеринбурге, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наименители 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 иные обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, окружающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения 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 присоединения к стоякам, запорно-регулирующая арматура;

* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушитель расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

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

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 щель 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 плата за жилое помещение состоит из суммы площади всех частей такого помещения, исключая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балкона, 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 охранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

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, и решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подпись 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.tsk.renstroikompleks.ru/>

в филиал № 6602 Банка ВТБ 24

г. Екатеринбург
р/с 40702810100020017643

к/с 30101810400000000905

БИК 046568905

ИНН 6671315810

КПЛ 667101001

ОГРН 1106671006210

Управляющая компания:

ООО «Ремстройкомплекс»

Директор



В.А. Теплов

Собственник:

Ф.И.О.

Савченко

Лариса

Фикторович

Адрес:

г. Екатеринбург

ул. Мичуринская

д. 30 кв. 243

Тел.

Собственник

Савченко

Л. Савченко

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 центральной 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) помещения не является основанием несвоевременного неуплаты 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 дате ознакомления.

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

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

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

- * сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- * сумма фактически полученных платежей;

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

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанции 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 символической 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 засохраниность, 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упомянутых коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий 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.

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 с убытками, связанными 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 изменение количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещения, 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 иных индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисление исходя из установленных законодательством требований.

* Совместно с другими собственниками выбрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязательств 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 национальных органов;

б) с предварительным уведомлением:

* при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 квартальных 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 предписание 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 перегородок и переустройства, нарушенных 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 временной 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 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.

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках изверенных Управляющей компанией 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, представлять 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, связанный с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком зоме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственику помещения в таком зоме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанный с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компанияправе 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 предложений 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 переделки в помещении 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, 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 электронагревателями;

- для исконного помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (и 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 слия 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, 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 воззанять при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стоки, 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

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 № 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 01.07.2016, 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 обесточивания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

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

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

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

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

* теплоизделие - 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 5 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, установленным действующим законодательством (текущестное 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

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 243

г. Екатеринбург

«01» 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющая компания» *Собственник Тарас Фиттербис* ^{одной стороны}, и
помещений № 243, общей площадью 104 кв. м, на ^{в являющийся собственником жилого} ^{одной стороны}
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
№ 66441 № 567588 дата 17.06.2017
изменяемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе изменяемые «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.

Положатель - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользующиеся нежилыми помещениями,ользующиеся 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, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений; а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердачные подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрошахты), кладовые на этажах, а также крыши, откаливающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, моечное, 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 пресеки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

* отопительные приборы (радиаторы, пакетные сушители, 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 гражданских 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, нападке 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 деятельности которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контролльных, 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

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 утраченной 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 решения 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 шаргено-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г.Екатеринбург, ул.Степана Разина,51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :tsk.100@mail.ru сайт: http://www.ten.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 3010181040000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____	Собственник: Ф.И.О. <u>Владислав Галиев</u> — <u>Иванова</u> — — Адрес: <u>Амелинцева 20</u> — <u>к/с 247</u> — — Тел. _____ — Собственник <u>Владислав Галиев</u>
--	--

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, исчисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственику жилого помещения).

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения 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 дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или недостаточного 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 решениями 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 пени в порядке и размере предусмотренных 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 засохранность, 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 исполненной 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 недостаточное исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или недостаточное исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий унитазников 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.

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 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, отключить приборы, оборудование и закрыть 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:

и) 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 указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

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

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

* нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

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

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае заявления совершение 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, и(или) передавать в пользование третьим лицам на взаимной 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. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении 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.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках выверенных 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, предоставить 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 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) обязуются:

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

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

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

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

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

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

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

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

- 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 слия 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

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками и/или правомочными формами 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. 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 04 09 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

- горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 чистоты действующим фасадальным 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 единопомещение (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 2 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, 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

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 247

г. Екатеринбург

08 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетюхова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Благословление Ивана
помещений № 247, общей площадью 67 кв. м. на 2 этаже многоквартирного дома по адресу город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № СО-100-66111 дата 30.03.2016.

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 земельные и многоквартирный дом № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано и установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наимители жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, 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 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 (электроцеховые), кладовые на этажах, а также крыши, окружающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, моечные, 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, напрекатели, 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 здании.

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

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

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

Совет дома - орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельности 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

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

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного погашения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущеной 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, в 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 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 существования 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 р/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор	Собственник: Ф.И.О. Рубцов — Олег Ильинич — Владимираович Адрес: г. Екатеринбург ул. Ленина 60 кв 249 — — Собственник Рубцов В.В., ЕВ
---	--

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

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

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием исчисления 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 дате ознакомления.

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

- 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 предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ 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 упослышивших 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.

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 начисление исходя из установленных законодательством требований.

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

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

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

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

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

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

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

* изъятия 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 письменные уведомления (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, итог 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 имеющихся Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

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

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

2.1.14. Организовать круглогодичное 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 легко доступных 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 организацией, товариществу собственников жилья либо в случае недостаточности 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 электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, затворения 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 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 СН 31-110-03.

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

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещения работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, 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 отдельке 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

из 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 01.08.2014, 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 собственику 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:

-хозяйное 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 (аниматором, арендатором) дверях и оконных заполнений;

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, круглосуточное 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 (пластиковые клетки, тайбюры, коридоры), подвала, чердачка, 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 соответствии действующим федеральным стандартам;

* газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

* водотведение - 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 требующим установленным 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 сантехническо-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 заявителей и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7. Обеспечить начисление, учет и сбор платы 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 профилактические плановые ремонтные работы и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 – 249
г. Екатеринбург

«07 08 2015 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетлюка В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющая компания»
Город Сибирь Технический с одной стороны, и
имеющий № 249 общая площадью 117 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, из основания Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
66 АД 124768 № 66661442355 10.04.2011
имеющий в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе имеющиеся «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 жилья помещений, иниматели жилья помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользовавшиеся 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 инженерии и благоустройства и иные принадлежащие 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 присоединения в стояк, запорно-регулирующая арматура;

* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, распределительные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

* ванны, унитазы, раковины, майки, душевые кабинки, смесители, водонагреватели и иные приборы;

* разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура; газовые плиты, газовители,

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 площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений временного 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

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 исполнению в соответствии с нормами, установленными 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 уплаченной выигрыш.

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 решению 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 Уполномоченной компании, второй экземпляр для Собственников).

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

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам

9. Важнейшие 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/ г 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. <i>Пономарёва Евгения</i> — <i>Александровна</i> — — — Адрес: <i>ул. Академика Курчатова</i> — <i>д. 60- кв. 880</i> — — — Тел. <i>8915-595-1032</i> — — Собственник <i>Пономарёва Евгения</i> — <i>Александровна</i>
--	---

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 органы местного самоуправления, созданным Пользователями-нанимателями по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является освобождением от 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 дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неисполнения 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 выражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления выражений 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 предусмотренных 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 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упаковщиков 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.

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному дебиторику, 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 изменение количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на пользование, 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 обязательств 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, 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 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 относящееся 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 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.

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по грижданской 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 новому управляемому организацию, 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 используемых энергетических ресурсов при условии принятия укашнного 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, выбрасывать 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 06:00 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 электрошнитами,

- 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 «Собственником» 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 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, 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

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, 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 представление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 154 от 06 мая 2011 г., а именно:

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

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

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

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

* водотведение - 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 пересчета 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

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - *ст*

г. Екатеринбург

08 08 2016 года

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

Государственное бюджетное учреждение, являющейся собственником жилого помещения № 250, общей площадью 134 кв. м. на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АЗ № 041841 дата 14.05.2015,

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, наиматели 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 (электроцеховые), 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 расположена 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:

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

* разводка канализации от её врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
* отопительные приборы (радиаторы, газоотводящие трубы, 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 (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 истиножительного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, подъездов, 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.

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

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, подписаным 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 решений общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, установленного перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решениями 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 приложением к нему являются:

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: rsk.100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroikompleks.ru/ 1 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 _____ B.A. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Петрова</u> <u>Садина</u> <u>Вячеславовна</u> Адрес: <u>Чапаевск 10-251</u> — Собственник <u>Петров</u> <u>Петрова</u>
--	---

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 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-нанимателем жилого помещения за найм 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Неснабжение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием несения 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 ввитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

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

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

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

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении 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 решениями общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 пеня в порядке и размере предусмотренных ЖК-РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилых услуг, указанные ввитанциях 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 выплате 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, землетрясение, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упомянутых 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.

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному дому отажу, 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 изменениях 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 участвовать в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисление исходя из установленных законодательством требований.

* Совместно с другими собственниками 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 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 внутриквартирных 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 внутриквартирных 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. Известировать 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 известий 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. Проводить 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 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 предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник / Пользователь обязуется:

При заключении настоящего Договора представить 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 совершение 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 пересустроство 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, регулирующую 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 сливы 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

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 обязаны отключать 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 прохождения 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 обследования внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 154 от 06 мая 2011 г., в именно:

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

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

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

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

* газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года.

* водопроведение - 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 пересчета 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 паводковых ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 251

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 Собственник жилого помещения № 251, общая площадью 100 кв. м. на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 664Е № 540076 дата 10.04.13., являющийся собственником жилого

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, наиматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, подлежащих именованию 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 гальвании), нежилые служебные помещения (электроцеховые), лоджевые на этажах, а также крыши, играющие 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 стоянок 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, газотенцесушители, 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 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, 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.

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

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможна по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случае, 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 выразит 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 решения общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, и решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

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

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

8.5. Во всем, оставшемуся 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 – «Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.

Приложение № 2 – «Письмо 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: 620112 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чапковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт: http://www.len.renstroykompleks.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	Собственник: Ф.И.О. — Елена — Анатольевна Адрес: — г. Екатеринбург — ул. Чапковского — г. ЕО г. 254 Тел. — 8 919 393 0343 — 8 952 44 04 634 Собственник —
--	---

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется как стоимость содержания и ремонта 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,давшим 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 найм 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-собственику 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. Несколько использование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для взыскания 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 дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неисполнения 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:

* сумму начисленных платы за содержание помещений в данном доме;

* сумму фактически полученных платежей;

* сумму 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 решают об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 штраф в порядке и размере предусмотренных 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, бесшумную 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 полной 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, ограниченных 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.

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 ежесменно в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисление 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 обязательств 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 исключительных 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 Пользователи 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 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.

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 прохождения 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 сроках, 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 ссыпания 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 покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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, 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, освещенных 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 слия 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, 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 вводить 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

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

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

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

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых 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 заявителей 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, установленным действующим законодательством (искаженное 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 и 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

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 254

г. Екатеринбург

«01» 01 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Екатеринбургская Единица-Акционерная, являющийся собственником жилого помещения № 254, общей площадью 111 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66-00-01/185/ № 009 538 даты 14.08.2009
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

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

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наименований 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 пролеты и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердахи, 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 расположены 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 осадки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- стояковые тайбюры (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);
- шланги, 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 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 собственниками, 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. Президент 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

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 изменениями 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 пиарной-искусственной 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.

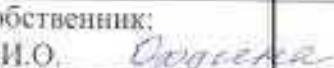
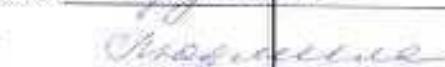
8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

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, исключая 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.renstroiokompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 СГРН 1106671006210 Управляющая компания: СОО «Ремстройкомплекс» Директор  B.A. Теплов	Собственник: Ф.И.О.    Адрес: г. Екатеринбург, ул. Чайковского д. 20, кв. 255 Тел. 8 - 982 - 614 8700	Собственник  
--	--	---

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма,плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за квартплату жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм 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 выставляемых платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае non исполнения 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 собственником 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 не предоставления 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 предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об услуге.

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

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

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

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

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упования 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.

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 пересчетом 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 письменным 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 обязательств 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 внутриквартирных 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 внутриквартирных 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 компанией, 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 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 взаимной 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 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.

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках введенных 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 приспособлений, 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 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, освещенных 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 слия 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, 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 вводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стоки, 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

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 2014, 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 +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), подвалы, 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 заявителей и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

2.1.7. Обеспечить начисление, учет и сбор платы 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, 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

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 155

г. Екатеринбург

08.08.2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания»,

одной стороны, и

Союз жильцов, являющийся собственником жилого помещения № 355, общей площадью 37 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 065125 дата 05.06.2014 г.

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

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

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

Потребитель - члены семей собственников жилых помещений, наименование 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 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, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены 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, напреватели, иное газопотребляющее оборудование;

• электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические панели, 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, исключая 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 исправлению состояния, 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

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 упущеной 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 изменениями 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. 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, установленным ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.»

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: СОО «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>Мостепанченко</u> <u>Екатерина</u> <u>Васильевна</u> Адрес: г. Екатеринбург ул. Альпийский д. 20 к. 256 Тел. Собственник <u>Мост</u> / <u>Мостепанченко В.</u>
---	--

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 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, славятым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилья 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, исчисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть из бюджета-собственника жилого помещения).

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является освобождением отплаты 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 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 призывают 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 предусмотренных 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 приведения санитарной перепланировки, перестройки, 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 бедства, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий усташников 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 базе на тех же условиях.

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате шарий 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 подтверждющих 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, оборудованные 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 обязательств Управляющей компании, определить место для размещения объявления и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках правил 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, предусмотренные 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 прописания 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 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.

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 Собственником (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 земель 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.

* Давать до сведения Собственников (и/или) Пользователей предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставлять Управляющей компании копии правоустановляющих 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-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 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 06-00 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 распороженных 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, 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, освещенных 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 сливы 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

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избранной 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 № 29. 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 29 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., в том числе:

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

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

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

-электроснабжение (использование электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования: лестничные клетки, тайбуры, 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 действующими федеральными стандартами;

- * 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 оставить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений заявителей и акций Собственников 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

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 166

г. Екатеринбург

01 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Мастерская бачка
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключив 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, наемщики 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 (электрошлюзы), юльевые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, междомовое, 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 отвечающего 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 отвечающего 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;

- скрытые и открытые 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 исполнительного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, террас и т.д.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированием 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

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 имеет право потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и утраченной 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 решения общим 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, исключая 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.renstrojkompleks.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

Собственик:

Ф.И.О. Багишо

— Капитан

— Еврович

Адрес: Абсолют

— 20 - 258

—

— Тел. 8-919-56-53-589

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—



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 и многоквартирным домом.

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

4.5. Ненасыщование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения 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 ввитанциях 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 недоказываемого 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 размере предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные ввитанциях 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, безварийную 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 недоказуемое исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или недоказуемое исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упомянутых 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.

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 начисление 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 указаниюполномоченных надзорных органов;

б) 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, и 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 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.

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках внеренных 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, представлять 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 легко доступных 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 предложений 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 специальную 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, 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 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

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

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

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

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

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

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

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слия 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 стоки, 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

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 собственику следующие услуги:

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

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

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

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

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

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

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года;
- водотопление - 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 однокомнатные (не относящиеся 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 заявителей и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 7 дней.

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

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

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

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

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

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположением по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 158

г. Екатеринбург

«01 08

2016 года

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

Балансирный инженер, являющийся собственником жилого помещения № 155, общей площадью 111 кв. м. на 111 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № УСН 470, дата 11.01.1993

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, наименители 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 помещений в данном доме, не являющихся 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, отражающие пускание и пускующие 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 расположены 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 врезон и стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, пожароизносители, 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, выкрытая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, подъездов, 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 в пользовании помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

Совет дома - орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельности 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

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 избирательно-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 МСД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: СОО «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.tsk.renstroikompleks.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	Собственик: Ф.И.О. <u>Бурда Илья</u> <u>Илья</u> <u>Илья</u> — — — Адрес: <u>г. Екатеринбург,</u> <u>10 - 289</u> — — — Тел. <u>3 953 037 38. 35</u> — Собственик <u>Бурда Илья</u> , <u>Бурда</u> —
---	--

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

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

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, 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. Ненапыление Собственником (Пользователем) помещения не является основанием исчисления платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

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

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

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении 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 не предоставления 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 предусмотренным 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 засохранность, 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 полной 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 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 упаковщиков 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.

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному земнитажу, 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 качества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющихся значения для исполнения настоящего Договора.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и запирать 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 ежевесично в письменном виде представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания имеет право производить начисление налога 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 обязательств 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, предусмотренные 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 Собственнику либо Пользователю 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 аварий или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причиняя ущерб третьим лицам (издя) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройства, нарушенный и 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, отговариванные 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 имуществом 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 следующего за отчетным, предоставить Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглогодичное 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 ЖСК 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 оглашенному 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 действует

При заключении настоящего Договора представить 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 вынесенные и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

• не допускать сбрасывания в санитарныйузел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

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

• не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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 громкости 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 перестройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, систем 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, регулирующую 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 электроподогревом.

• для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещений та 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 слия воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ в заранее согласованное с преследователем время в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, 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, относящуюся к общему имуществу дома. В противном случае Собственник обязан демонтировать подобные сооружения и на них осмотр и проведения ремонтных работ на общем

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов по вызову указанного имуществом. Собственники, 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 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 04 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 лицензирования 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 круглогодичная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

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

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и теплоподъемную систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, круглогодичное позача-воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и принципам 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, чердачка, 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 круглогодичное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам;

* газоснабжение - бесперебойное круглогодичное в течение года;

* водоснабжение - бесперебойное круглогодичное 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. Подтверждать, 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, обставленных одно помещение (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по льготе 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 выдающим 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 в аварийных ситуациях в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 259

г. Екатеринбург

2016 года

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

Буднический Жилой Жилой комплекс, являющийся собственником жилого помещения № 259, общей площадью 72 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АЖ Ч60 793, дата 02.04.2014 г.,
именуемый в дальнейшем "Собственик", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключив 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 и г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь – члены семей собственников жилых помещений, наименители 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 подиумы, нежилые служебные помещения (электроцеховые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждение несущие и ненесущие конструкций данного дома, мosaичное, 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 кабинки, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, извергатели, 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 Собственика 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

I. 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 прав 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. Особый устав

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 решений 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 штаб-квартир, подразделений, представительств и структур: 393-19-60, 393-18-60

8.4 В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3), новая информация указывается в месте, определенном согласно Пункту 8.

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.

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 объеме имуществе много квартирного дома и техническом состоянии много квартирного дома, включая пристройки».

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих признакам

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 в работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неисполнения 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;
- суммы 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 компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо предоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятным 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 предусмотренных 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 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 полной 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упослужников 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.

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному леконтажу, 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 подтверждения от имени собственников документов, касающихся исполнения обязательств 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 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.

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 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 использовании 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 громкости 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 вертикализацию 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, освещенных 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 слия воду 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 нераборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорную - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

(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 июня 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;
- сборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

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

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

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

- горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 физикальным 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 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

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 261

г. Екатеринбург

«21» 10 2016 года

ООО «Реметройкомплекс» в лице Директора Теглова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Жильцов дома Альпинистов, являющейся собственником жилого помещения № 161, общей площадью 100 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 6647-1066 дата 19.07.2011,

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, наиматели 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 частными квартирами и нежилыми помещениями, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердачные 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, отождествляющие 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 расположены 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 стены, 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 гражданинами 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 здании, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

1. Доверочное 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 посторонний 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 доверочного 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 информируются 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 решения 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 линийно-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 принципам осуществления деятельности по управлению МКД», стандартам 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 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор	Собственник: Ф.И.О. <u>Кашакова Ольга Сергеевна</u> Адрес: <u>ул. Авиационная</u> <u>г. 20 кв. 264</u> Тел.
	Собственник <u>Кашакова Ольга Сергеевна</u>

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 много квартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, славятым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений много квартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества много квартирного дома (включая плату за управление много квартирным 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 наймодатель-собственнику жилого помещения).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в много квартирном 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. Неисполнение Собственниками (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества много квартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении 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 много квартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений много квартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии выражений, 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 не предоставления выражений 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 предусмотренных 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 много квартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, перестройства, 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 много квартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания своевременно 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 упомянутой 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.

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 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 фактических помещений, 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 обязательств 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 функционирование 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 Пользователем услуг:

- а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности граждан, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных наездных 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, спровоцировавших утрату 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 взаимной 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 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.

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, представлять 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 иным 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 освещенности 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 / Пользователи обязуются:

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

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

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

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

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

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

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 согласований 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 (и в случае необходимости подъезда многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственниками» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03;

2.2.6. Не допускать использование теплососителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слияние 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 единого 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 неремонтных конструкций, закрывающих стоки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и приведения ремонтных работ на общем

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избравшими форму управления много квартирным 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 много квартирном доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альянисовая, 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 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 запорной.

- 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 (исключая 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 много квартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством¹.

2.1.4. Подготовить при необходимости прохождение 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 прохождения текущего ремонта;
- * другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

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

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих однокомнатные (не относящиеся к общему имуществу много квартирного дома) и отдельные квартиры по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу много квартирного 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 жителей 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, 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. Презентовать 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.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 *164*

г. Екатеринбург

06.08.2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, в
Колесакова Олега Сергеевича, являющийся собственником жилого помещения № *264*, общей площадью *18,4* 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* № *27915* дата *23.01.12*,
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 не написано 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, подконтрольные 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 (электрошлаговые), кладовые на этажах, а также крыши, 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, центральный участок, на котором расположены 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 (пользователя, не относящегося к общему имуществу дома) - это:

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

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

* отопительные приборы (радиаторы, батареи), установленные в квартире и обслуживающие только одну квартиру;

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

* разводка стояков сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, гаревые 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 (выдвижная 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 общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений всякого целевого 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 деятельности 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

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

2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствии с правилами, установленными 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 упущеной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанном 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 мэрийско-дистретческой 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.

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).

9-11-12-е годы в составе генерального директора Погодина является его подчиненный. На момент заключения контракта для эксплуатации комбината изображен в качестве генерального директора.

^{8.7.} Несотъемлемыми частями настоящего договора являются все приложения, включая технические условия, документы

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для национального содержания общего имущества ТБУ № 200 – 02.04.2012 –»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам ГОСТ Р ИСО 9001-2011»

© 2013 by the author; licensee MDPI, Basel, Switzerland. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution license (<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>).

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, спешеным Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователями-нанимателями 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-нанимателем жилого помещения за найм 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 выставляемых платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

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

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

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении 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 выражений, 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 выражений 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 предусмотренных 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 (стихийных бедствий, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий управляющих компаний 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.

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 помещения, 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, и 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 начисление исходя из установленных законодательством требований.

* Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет почт, 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 испашение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов и их своевременную поверку.

2.2.15. Обеспечить наилучшую 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 жилья 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; систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающее аварийной или создающее угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершенных 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 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 выполнять работы 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.

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, предоставять 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 новому управляемой 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 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, застряющих 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 совершение других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, в 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 06-00 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, инсталляции 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, 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 теплососителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слия воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ в царине согласованное с преследователем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, 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 вводить 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

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 обяжаются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от 01 Сентябрь 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 (имеющего общего пользования и земельного участка);
- организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

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

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

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

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подъездов, чердачка, 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 однокомнатные (не относящиеся 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 заявителей 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.

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - *162*

г. Екатеринбург

11

08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телюва В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющая компания»,
Стройство (ЖКПС) Михаил Борисов
помещений № *162*, общей площадью *13* кв. м, на *3* этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № *20*, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
ББ АЕ № С46014 дата *14.10.2011*,
имеющийся и дальнейшим «Собственник», с другой стороны, а также имеющиеся «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, наименователи 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, предназначное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещений в данном доме, не являющихся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные проложки 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 (электроцеховые), 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 прилеговой 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 канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

* разводка водопровода (разводка горячего и холодного водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на

указанном участке);

- * разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- * стирательные приборы (раллаторы, 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 отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, газовые пьезо- и иные газопотребляющие устройства;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещений, 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 (запирающая входную дверь в помещении);

* иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Вся в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (для Собственника помещений в данном доме) - для, 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 истинительно используемых, 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

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможен по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решений 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, подписаным 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 собственниками данного дома или изменения действующего законодательства.

2. В случае изменения действующего законодательства, установленного перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решения 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, 383-18-61.

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, установленных 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

Собственик:
Ф.И.О. *Гагурова Елена*
Семёнова
—
Адрес: *г. Екатеринбург*
ул. Авиашест, 20
кв 269
Тел. *8922 2005223*
—
Собственик
Гагурова
Е.Е. Гагурова

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 найм жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения 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 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 предусмотренных 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, безвредную 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 внесенной плате 75% Собственниками, 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 (стихийное бедствие, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упавших 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.

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 заселительские 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.

* Согласно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязательств 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, расходыенные 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 национальных 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 совершенных 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 и 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, установленные 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, в 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 изверенных 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, предоставять Собственникам отчет о выполнении настоящей 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, связанный с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников япону 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, связанный с управлением, документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания направить обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.

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

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

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

2.2. Собственник / Пользователь обязуются:

При заключении настоящего Договора 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 коридорах, 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 подключении электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных каскадов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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 06:00 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, освещенных электроплитами;

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, в индивидуальной 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 слия 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, 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 нерабочих и/или неральмных 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

оборудования, мест общего пользования и призомовой 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 настоящему 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 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 собственику 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 належащего 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 усилии 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. Отплата 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 (искаженное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления настоящим образом оформленных соответствующих 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

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 269

г. Екатеринбург

«06 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и
Квартире № 869, общая площадь 114 кв. м. на 9 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 209886, дата 20.12.2011.
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 и установленное порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, изнаниатели жилых помещений и члены их семей, пользователи первых 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 пролеты 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 (электрошлагоны), 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 сливных воронок в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- сплитные приборы (регуляторы, подогреватели, 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 (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 каждого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, исходя из площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, подъездов, 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 общезоомых 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 упражнения, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и

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 упущеной выгоды.

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

8. Особые условия.

1. Порядок 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 они включены в него являются

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

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам

9. Рекомендации по личной стороне

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилья 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-собственику жилого помещения).

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

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

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты представления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

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

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

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

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

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо недоставления 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 предусмотренного 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, действия уполномоченных органов власти, аварий упаковщиков 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.

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 убыточные, 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, и 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 обязательств 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 современную поверхку.

2.2.15. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, современную 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 представление 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 наездорных 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 наявления 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 взаимной 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 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, представлять 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 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 предложений 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 частоту 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 жилах 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 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, освещенных 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 сливы 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, 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

оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками, избранной 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 4 08 2015 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

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

* водотведение - 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 2 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 (искачественное 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

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 246

г. Екатеринбург

Ок РП 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющей компанией», с одной стороны, и
Гражданка Галина Родионовна, являющейся собственником жилого
помещений № 570, общей площадью 67,4 кв. м, на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
№ 800083 дата 12.10.2017 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.

Помощник - 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 частными квартирами и нежилыми помещениями, а именно:
межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердачные подвалы, в которых имеются инженерные
коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные
помещения (электрошлюзовые), 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 сооружения 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 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 отключающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели,
иное газоотходящее 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, исключая 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

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 цен на настоящему Договору в случае принятия решением общим собранием собственников данного дома или изменением действующего законодательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk_100@mail.ru сайт: http://www.len.renstroikompleks.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 _____	Собственник: Ф.И.О. <i>Лемов</i> <i>Андрей</i> <i>Алексеевич</i> Адрес: <i>г. Екатеринбург</i> <i>ул. Альбенисов</i> <i>д. 20 кв. 27</i> Тел. _____	Собственник <i>Аз</i> <i>Лемов А.А.</i>
	В.А. Теплов	

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, славятым Пользователем-нанимателем 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 найм жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм 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 жилья 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 non-исполнения 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 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:

- * суммы начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- * суммы 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 приносят решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 45 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 предусмотренным 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 засохранность, беззаконную 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 полностивнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежесезонно 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, действия уполномоченных органов власти, шахрь упостановок 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.

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 начисление 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 обязательств Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках 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-предпрентального 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 представления 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. Изыскывать 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 и 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 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.

- 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 Собственником (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 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.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 использовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, затворения 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, в также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночные времена (с 22-00 до 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить переделку, 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 (в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственниками» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

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

2.2.7. Обеспечить доступ, и иное согласованное с представителем 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, и в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не вводить при реконструкции и отделке перегородок 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

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 06 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 отапливаемого периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

-горячее водоснабжение (выключая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, в заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 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 проведение 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 шести 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 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 представления 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.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 144

г. Екатеринбург

«08 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая

компания», с одной стороны, и
Летов Андрей Александрович, являющийся собственником жилого
помещения № 144, общей площадью кв. м., на 181 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
66AE № 862485 дата 08.05.2013

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, наиматели 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, чердак, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электроцеховые), кладовые на этажах, а также крыши, нерважающие 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 собственника (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, пожароизносители, 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 площади помещений истиномогательного 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, надежности 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

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альминистров, дом № 20 - 119

г. Екатеринбург

01 05

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющая компания» *Тюменская Роза Марфельд* однобранко, стороны, и
помещений № 89, общей площадью 15 кв. м. на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альминистров, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма
БСНР № ЧМББ74 дата 25.06.2016,

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. Альминистров в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Владователь - члены семей собственников жилых помещений, наименители жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользовавшиеся 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, и 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, отражающие 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.

Неиндивидуальное 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;

• радиаторы, краны, изливания от ее врезки в стойки, запорно-регулирующая арматура;

- сплит-системы, приборы (радиаторы, полотенцесушитель, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

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

• электрические сети от приборов 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 (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.

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

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

Услуги по уходу за домом - 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 которых является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление контрольных, организационных, координационных функций для эффективного управления и поддержания 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. Альпийская, дом № 20. Собственники обязаны 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 2015 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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.
- * водоподавление - 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, пакетных 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 3 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 имеющихся 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-испецперсное 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 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 оформления и письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и загорную 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 - подъезды, 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 сливы 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, 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, наделить полномочие 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 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПТ);

* 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 выполнить 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 относящееся 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, слаженным Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят 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, исчисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Немспользование 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 26 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или нецелевого исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по нему;
- 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 величину в порядке и размере предусмотренных 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, пересстройства, 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 нецелевое исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или нецелевое исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упоставщиком 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, представляемых 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 решения 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 Собственника).

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:

ООО «Ремстройкомплекс»

Юридический адрес: 620142

г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф. 2.

Фактический адрес: 620142

г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58)

Директор: Теплов Василий Алексеевич

e-mail : rsk.100@mail.ru

сайт: <http://www.len.renstroikompleks.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.

Киселевы

Людмила Николаевна

Адрес:

Бисиженев 20 кв 180

Тел.

89827349769

Собственник

Борисов

Борисов

за себя и своего

бывшего мужа Бисиженова Р.С.

г. Екатеринбург, Г-АН № 764426

от 19.01.2004 г.

г.р. 09.01.2004 г.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 199

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
Мария Федоровна, являющейся собственником жилого помещения № 499, общей площадью 8,6 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66-66-01/058/2011-01/о, дата 13.08.2015 г.,
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

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

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наименатели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, указанные 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, чердачные подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрические), кирпичные и металлические крыши, отражающие несущие и несущие конструкции личного земельного участка, 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 расположена 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 присоединения к стояку, запорно-регулирующая арматура;
* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушитель, 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 (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 гражданским 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-непрерывного 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 61 09 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 (инициатором, арендатором) дверных и оконных заполнений,

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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.
- * водопроведение - 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 заявителей 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 внереальных 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-испектчерское 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, связанный 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 собранияанных 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, связанный 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 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 правоустановляющих 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 пакетные 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, загораживания коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 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 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, освещенных 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 сливы воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с арендатором 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, 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 и целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному ликвидажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с пересчетом 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, отключить 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. Попытать 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 организациям местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае цена 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 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием взыскания 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 представления 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 временный срок ознакомления.

- 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, представить 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 недоставления 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 предусмотренных 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, безопасность 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 уголовно-исполнительных органов власти, аварий упаковщиков 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 соответствии с порядком, установленным 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 требовать 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 соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

8. Особые условия.

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 шахризой-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).

9.2. Настоящими частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего договора

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества приложением к нему являются:

Согласие об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам включения пристройки».

9. Реквизиты и подписи сторон.

<p>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 _____</p> 	<p>Собственник: Ф.И.О. <u>Шарифуллаев</u> — <u>Раиль</u> — <u>Ренатовна</u></p> <p>Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> — <u>ул. Чайковского, 10 - 199</u> —</p> <p>Тел. <u>895064410366</u> —</p> <p>Собственник <u>Шарифуллаев</u> <u>Раиль</u> — <u>Ренатовна</u></p>
--	---

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 214

г. Екатеринбург

от 08 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тетрова В.А., действующего на основании Устава, имеющегося в дальнейшем
«Управляющая компания», одной стороны,
Ильинская Татьяна Михайловна, являющейся собственником жилого
помещения № 114, общей площадью 11,8 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: града Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма
БС АД № 050180 дата 12.01.10,
имеющий в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе имеющиеся «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.

Подъездатель - члены семей собственников жилых помещений, инициаторы жилья 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 иные обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные
помещения (стеклопакетные), козырьки на этажах, а также крыши, отражающие носущие и несущие конструкции данного дома,
медицинское, 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
указанным 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, загорю-регулирующая арматура на
указанном участке;

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

* отопительные приборы (радиаторы, паяльные сушители, 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, загорю-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, исключая площади помещений
вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданских 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, клиентских 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. Альянсовая 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 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 собственику следующие услуги:

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

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

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

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

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подиума, чердачка, 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 вновь созданных Управляющей компаний - 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 Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранивать аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламента, 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 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 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 установленным оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия краинного решения общим собранием собственников:

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

2.2. Собственник (Пользователи) обязуются:

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

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

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

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

- не допускать сбросывания в санитарныйузел 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 совершение других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, в также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

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

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перевыборку 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 и 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 выше максимальную мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно установленных 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 слия воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, к помещению 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 провесенник необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

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

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

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

2.2.10. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию о 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 непредставлены 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 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 и 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, принадлежащем на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователю-нанимателю по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилья помещений многоквартирного дома. В этом случае плата из Договора включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (исключение платы за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения из найма 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 жилья помещений по договору социального найма, если решением业主 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 неисполнения 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 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, 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 компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставленных возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несправедливо и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пеню в порядке и размере предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилого устри, 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, перестройки, 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, безavarийную 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 (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упаковщиком 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 истекает 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 взыскания 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, в решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: rsk.100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroikompleks.ru в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____	Собственник: Ф.И.О. <u>Ахметшин</u> <u>Любо</u> <u>Шершнёвна</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Мельничная</u> <u>дом 30 к 274</u> Тел. <u>8 952 728 4007</u> Собственник <u>Ахметшин</u> <u>Любо</u> за Любо и сына Ахметшина А.Р. св-во о рожд. 1-ии № 834469 г.р. 04.09.2004 г.р.
--	---

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 214

г. Екатеринбург

____ *____*

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
«Управляющая компания»,
насгорова Руслана Валерьевича одной стороны,
имеющейся собственником жилого
помещения № 214, общей площадью 18,4 кв. м. на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
№ 773 782 дата 04.11.2019
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, наименители 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, и 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 (электроцеховые), кадовые на этажах, в тоннеле врывы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данный дом с земельными осязаниями 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 превод в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отопительные приборы (радиаторы, погодозащитители, 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 приборов 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 каждого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, исключая площади помещений исполнительного использования, предназначенных для удовлетворения гражданским 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 общедемонстрационных 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 деятельности 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. Альянсовая, дом № 20. Собственники обязаны отключать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

13. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от 01 01 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 обедуживания 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 утловых комнатах +22 С) при условии уплаты Собственником (нимителем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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), подиума, чердача, 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;

* водотведение - 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;
- * стоимости 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, обедуживающих однокомнатные (не относящиеся 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 заявителей 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 (искажение 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 имеющихся Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

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

2.1.13. Ежегодно в срок до 91 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, устранивать аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонам 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 направит 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 требованием оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

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

2.2. Собственник / Пользователь / обитатель:

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 помещениях, 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 совершение 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005., изм. № 62-03 от 6.07.2009г.);

- 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 оформленного и письменного 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 включаемых в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СНиП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе пропускать 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 проведении необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборочных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стойки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, относящиеся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать выдвинутые 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 аварии 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 представить показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисление 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 цели 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, предусмотренные 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 по тем привлечению третьих лиц.

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

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимости принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюполномоченных 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 аварий и/или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику лицо 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, нарушенной 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, установленные 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 за имущество, не относящееся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-16-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

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

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

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

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

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя измененном размере 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, таксометрическими Управляющей компанией с подрядчиками, организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае non исполнения 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 годом, в котором указывается:

- * сумма начисленных платежей собственникам помещений в личном зоне;
- * 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 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 предусмотренных 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 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. 2.2.3-2.7.10 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, действия уполномоченных органов власти, аварий узла транспортировки 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 упущеной выгода.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанная 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 цен на 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 приложение 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 3010181040000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор
V.A. Теплов

Собственник: Ф.И.О. <i>Каспарова Р.В.</i>
<i>Регура</i>
<i>Волчуковъ</i>
Адрес: <i>ул. Ленинградская</i>
<i>10 кв. 224</i>
Тел.
<i>8-922-222-22-22</i>
Собственник <i>Каспарова Р.В. Род. 1973 г. - да все и своих несовер- шеннолетних детей 1. Каспарова Р.В. пасп. 6515 № 139503 2. Р.В. Каспарова Род. 12.05.2008 г. р. ст. 10 о рожд. № 444-804052</i>

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 165
г. Екатеринбург**

08 08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Гешова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющая компания», с другой стороны, и
именуемый в дальнейшем «Стороны», являющийся собственником жилого
помещений № 20, общей площадью 211 кв. м. на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
№ 00000000000000000000 дата 08.08.2016
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.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наименатели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользовавшиеся 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, коридора, 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 ненесущие конструкции здного 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 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, 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 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 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. Альянсовая, дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

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

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых 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 однокомнатные (не относящиеся 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 зверенных 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 круглогодичное 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, связанных с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь 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, связанных 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 электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождений коридоров, проходов, лестничных клеток, заявленных 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 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 6.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.4. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления 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 электроаппараты 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 - подъезды, 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 слия воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с правообладателем время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, 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, 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 время 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 обязательств Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках 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 за тариф за 2 месяца (независимо от наличия или отсутствия ПУ);

* прохождения 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 и недви, 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 выполнить 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. На жилые помещениямногоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплата происходит Пользователем-нанимателем 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, начисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть инвестору-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. Использование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием несения 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 подрядчиками организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или недоведения 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 предусмотренных 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 засохранность, 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 пысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или недоведение исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

- 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.
- В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.
- Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.
- 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 упущеной выгоды.
- Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

- 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.
- В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решения 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.
- Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.
- В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.
- Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.
- 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).
- 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.

<p>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)</p> <p>Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: tsk.100@mail.ru сайт: http://www.jen.remsstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210</p> <p>Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»</p> <p>Директор </p>	<p>Собственник: Ф.И.О. <u>Ильинича</u> <u>Галина</u> <u>Бригеревна</u></p> <p>Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Лебединых</u> <u>д. 10 кв. 205</u></p> <p>Тел. _____</p> <p>Собственник <u>Ильинича</u>, <u>Галина</u> 7-3. <u>за здание и землю</u> <u>земельного участка</u> <u>Нижнекамскому К. А.</u> <u>наст. 65/3 № 3377413</u></p>
<p>В.А. Теплов</p>	<p>10.02.2000 г.р.</p>

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 - 239
г. Екатеринбург

01 08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и Собственник жилого помещения № 239, общая площадью 18,5 кв. м. на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) 66-66/001-661001 № 4501015243 дата 21.07.2015, являющийся собственником жилого помещения, 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, ихиматели 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 павильоны), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, в тюже крыши, отвращающие насущные и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри пожеланный и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены 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 вентеля, 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 вентеля, 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;
- скрытые и личные приборы (из-за входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество и многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общей 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, 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 2015, и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (гастроные 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 круглосуточные в течение года.

- водоотведение - бесперебойное круглосуточные 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 однотипное (не относящееся 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 перерыва 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 вицерийных 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, предоставляет 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 задачи 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 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 компанияправе 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 предложений 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 специальную 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 совершение 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 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 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 установщиком 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 слия воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем времяза, 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, запорную - 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, и также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которообеспечит 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 обязательств Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках 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 национальных 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 избранному 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 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. 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 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Невыполнение 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 предшествующему 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 нему;

- 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 выражений по итогу и соответствуя 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 предусмотренным ЖК РФ. Если 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 принадлежащему ему помещению, 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 невыполнение 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, действия уполномоченных органов власти, аварий упомянутых 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 приложение 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. Лукьянова

Радислава

Васильеву

Адрес: г. Екатеринбург

Межевая линия

б/д - 259

Тел. 904-3803005

—

Собственник:

Радислава
за себя и свою мать
населенного пункта
г. Екатеринбург, п. Р.
от 06.09.2013 г. И.И. № 335168
912 56.09.2003г.

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в

многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - *бld*

г. Екатеринбург

«01 08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телюва В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Собственник Альпинистов, являющийся собственником жилого помещения № 120, общей площадью 71 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 355 889 даты 14.04.2008, 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, наименование 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, и 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), ходовые 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 горячего 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, напрекатели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии в помещении, 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, исключая площади помещений исполнительного 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, надежности 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 обяжутся 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 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 жилах помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подавала, 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 аварийно-спасательной компании по назначению 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 Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглогодичное 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, связанный с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников новой управляемой 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, связанный 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 и мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустановляющих 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 сбросывания 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, 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-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перевалкировку 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 СНиП 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 приема, 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 проведении необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не вводить 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 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. Ишестиронять 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 имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

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

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

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае 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-нанимателем жилого помещения за найм 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 выставляемых платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере 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 неадекватного 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 недоставления 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 предусмотренных 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 неадекватное исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неадекватное исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий усточников коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, преодолевающих выполнение 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 утраченной 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, в решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

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

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

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

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

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

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

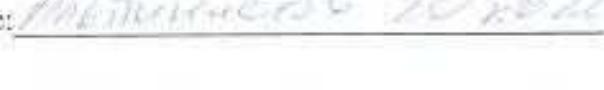
Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

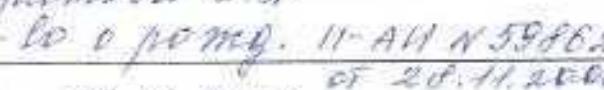
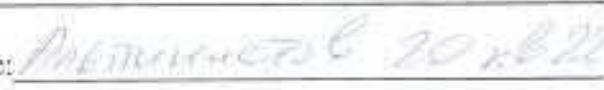
Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Юридический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2.
Фактический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел.
+7(343) 383-18-57(58)
Директор: Теплов Василий Алексеевич
e-mail: tsk.100@mail.ru
сайт: <http://www.len.remstroikompleks.ru/>
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

Собственик:
Ф.И.О. 





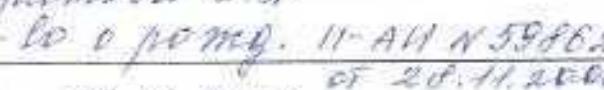

Адрес: 

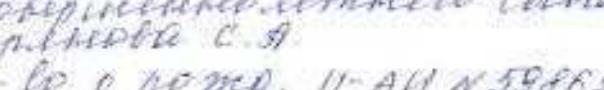
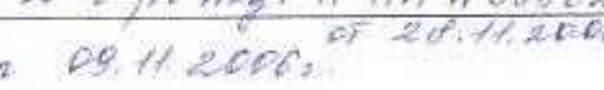




Тел. 




Собственик

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 223**

г. Екатеринбург

08.08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телкова И.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и Лягина Денис Михайлович, имеющийся собственником жилого помещения № 113, общей площадью 88,8 м² на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АТ 911923 № даты 19.09.2009, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемы «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, наименители жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользовавшиеся 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, отвечающие несущие и несущие конструкции данного дома, машическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены 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 (индивидуально, 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 с/е 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 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 (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 помещения, используемые для хозяйственного использования, предназначенных для удовлетворения гражданских 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, поддержания и исправления состояния, 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 много квартирном 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 06 2014, 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 (иннимателем, 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, тимбуры, коридоры), подъезды, чердачка, 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;
- * водотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

2.1.3. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества много квартирного 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 много квартирного дома.

2.1.5. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживших одно помещение (не относящегося к общему имуществу много квартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу много квартирного 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 заявителей 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, 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 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 мероприятий Управляющей компании подномочий 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, связанный с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь 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, связанный 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 правоустановляющих 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 санитарныйузел 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 нормативные 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 06-00 по местному времени; согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 и 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 (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). Продолженно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственники» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использованные теплоносители в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить сливы 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 виноваты при реконструкции и отделке нерадиорных и/или неразъемных конструкций, 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 компанией. 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 начисление исходя из установленных законодательством требований.

* Совместно с другими собственниками избрать решением общего собрания Совет дома, определить их полномочия, и на них подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязанностей Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выезжать 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, предусмотренные 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, возникновени 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 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 последующем возмещением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

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

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

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

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

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

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

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату проводят 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 центральный 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. Несильзовавшие Собственником (Пользователем) помещения не являются основанием исчисления 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, информированной по исполнению настоящего Договора Ежурналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ по предварительной договоренности о времени и дате окончания;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае non исполнения или недобросовестного 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 отчетный год, в котором указывается:

* сумму начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

* сумму фактически полученных платежей;

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

5.3. Собственники рассматривают этот 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 не предоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятым Собственниками.

6. Ответственность сторон.

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья 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, перестройки, 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, беззарийную эксплуатацию принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому состоянию и этого 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

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

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

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует из срока 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, в 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 имеет право потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе и упущеной 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, в 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 наименее» 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 подпись 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

е-mail: rsk.100@mail.ru

сайт: <http://www.rsk.remtstroikompleks.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. Ляскова

Ляся

Лихачевы

Адрес: г. Екатеринбург

ул. Февральская

г. 20. кв. 223

тел. 900-17-18-403

Собственник

Ляскова Л.С.
за себя и своего несовершеннолетнего сына
Лихачева Е.Р. пасп. 65124341369
от 18.01.2013.

8/р 28.12.1998

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 245

г. Екатеринбург

John D.

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Неструев Юлия Сергеевна, являющийся собственником жилого помещения № 243, общей площадью 32,9 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) Свидетельство № 06 АЯ 052504 от 25.11.2009,
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:

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

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наемщики жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользовавшиеся 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 клеты, 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 (электроцеховые), кирпичные 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 расположено данный дом с элементами инженерии 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 юридическое сопровождение (юриспруденция), не относящееся к общему юридичеству фамилии – это

- * разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
 - * разводка канализации от ее приема 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 помещений, приборы измерения, приборы измерения 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 (вспомогательные входные двери в помещение);

* иное, обслуживающее только одно помещение, имущество).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, исключая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также террасы.

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 общеслужебных 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 много квартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

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

1. Презмет договора.

11. 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 обязаны 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 собственику 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 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

- горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 соответствии 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 однокомнатные (не относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Плата 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 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, 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 вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо в случае непредставления 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 совершение 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-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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), 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 «Собственники» 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 сливы 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, 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, и также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которообеспечит 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 обязательств Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках 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 указаниюполномоченных 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 внутриквартирных 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 внутриквартирных 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 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 зданием, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного здания, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, спящим Пользователям-нанимателям по договору социального найма оплату производят Пользователи-наниматели 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-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 выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием исчисления 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 с временемлате 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:

- * сумму начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- * сумму фактически полученных платежей;

- * сумму средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания 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 несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за наемное помещение, обязан уплатить Управляющей компании пеня в порядке и размере предусмотренных 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% Собственникам, и подъездам 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, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, лиц, упомянутых 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 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 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 объеме имущества 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.tsn.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 _____ V.A. Теплов	Собственик: Ф.И.О. <u>Иванова Надежда Сергеевна</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>Долголетьевский 30-345</u> Тел. _____ Собственик <u>объект, Иванов, Сергей Татьяна составляет, услуги за использование земли</u>
--	---

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 244**

г. Екатеринбург

от 01 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющая компания», с одной стороны, и
Собственник, являющийся собственником жилого
помещения № 244, общей площадью кв. м. из этажа многоэтажного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
№ 111111111111 дата 11.11.2016

имеющий 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 и установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наименованием 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 (электрические), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и non-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 пресеки 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 отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газоопределяющее 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, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладка и регулирование 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 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 (занимателем, 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 (гаражные 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 заявителей 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, 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 прохождения 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 Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное дежурство-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 местах доступных для Собственников и Пользователей помещений места.

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 выражает обеспечение 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 помещений 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 превоохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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 ступени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 стандартов), 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 «Собственником» 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 слии 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, 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 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, нарушающий 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, начисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наимодавлю-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. Непополнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием исчисления платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственники либо Пользователей изменения размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты представления 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, логограммы, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности с момента 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, представить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумму начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

* сумму фактически полученных платежей;

* сумму 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 выражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в итоговый час отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо недоставления выражений 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 предусмотренным 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 и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перегородки, 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, бесшумность эксплуатации 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 (стихийное бедствие, война, чрезвычайное положение, действия полномоченных органов власти, аварий упомянутых 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 актами 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 соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора, настоящий Договор подлежит изменению в

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 выгода.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанном 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, в решение общего собрания хватается приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центров здравоохранения, социальной защиты и социального обслуживания

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

8.5. Во всем, оставленном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующими

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Поптовара

приложением к нему, являются: *заключение о вступлении в действие настоящего договора*

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».

9. Реквизиты и подзаписи склонен-

<p>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)</p> <p>Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: rsk.100@mail.ru сайт: http://www.len.renstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210</p> <p>Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»</p> <p>Директор _____ В.А. Теплов</p> 	<p>Собственник: Ф.И.О. <u>Чепеликов</u> <u>Андрей</u> <u>Владимир</u></p> <p>Адрес: <u>Ленина 10</u> <u>кв 274</u></p> <p>Тел. _____</p> <p>Собственник <u>Чепеликов, Теплов</u> <u>за себя и свою несовершеннолетнюю дочь Татьяну</u> <u>и поскольку она тоже вновь</u> <u>от-бо с родн. IV-ИИ № 53720</u></p> <p>от 11.05.2011 г. Новгород</p> <p>№ 1319 2009.</p>
---	--

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в

многоквартирном жилом доме, расположением по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 244

г. Екатеринбург

«01 04

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телкова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем

«Управляющая компания „Насири-Идея Старт» с одной стороны, и
контролируемый собственником жилого
квадратных № 244, общей площадью 112 кв. м, на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
№ С544499 дата 29.12.2004

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 помещения в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Полночлен – члены семьи собственников жилых помещений, наиматели жилых помещений и члены их семей, пользователи иных помещений, пользовавшихся 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 иных типов помещений, а именно: лестничные пролеты 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 (электроцеховые), 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 помещения 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 присоединения 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);

* ящики, обслуживающие 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 жилых помещений состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений, вспомогательного использования, приспособленных для уюта и удовольствия 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.

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. 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 01-01 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 узловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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), 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 заявленной 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 аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.11. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках имеющихся Управляющей компаний 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, предоставить Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное пожарно-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 легко доступных 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 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 укажет, 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 направить обеспечение 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 Собственный / Пользователь обяжется:

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. 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 обрасывания в санитарный узел мусора и отходов, попадающих 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 совершение 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 громкости 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. Принимать 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 включаемых 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 сливы воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещения работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, центрального и национального контроля 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 обнаружении 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 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 начисление исходя из установленных законодательством требований.

* Совместно с другими собственниками выбрать 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 пребывание 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 переделов 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 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, славляемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае цена Договора 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 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Невыполнение 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 представления 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 времени дате ознакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

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

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

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления 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 предусмотренных 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 проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или исполнение неисполненного обязательства по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или исполнение обязательства по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий узловыхников 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 соответствии с порядком, установленным п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации прав 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 телеграфных гибельных линий в аварийно-спасательной службе: 183-18-59, 183-18-60

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

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 – для Собственника).

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

Приложением к нему являются:

Приложение № 2 - «Сведения» об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома

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.

<p>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.temstroikompleks.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 </p>	<p>Собственик: Ф.И.О. <u>Людмила Ильинична Шадрина</u></p> <hr/> <hr/> <hr/> <p>Адрес: <u>ул. Академика Сахарова, д.20 к6 д99</u></p> <hr/> <hr/> <hr/> <p>Тел. <u>8-343-101-64-46</u></p> <hr/> <hr/> <p>Собственик</p> <p><u>шадрина</u> <u>Людмила Ильинична</u> <u>жена супруга</u> <u>Екатеринбург</u> <u>100-летний юбилей</u> <u>Софии Шадрина</u> <u>от-во о речи.</u> <u>IV-44 № 6425</u> <u>3 п.</u> <u>19.04.2009г.</u></p>
--	--

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

г. Екатеринбург

08.08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телюра В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Чайков Камиль Михайлович именуемый собственником жилого помещения № 268, общей площадью 18,0 кв. м. на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66-48 № 007719 даты 11.12.12.

изменяемый далее именем "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, наиматели 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 (электроштабные), клаудовые на этажах, а также крыши, отрицательные несущие и несущие конструкции данного дома, механические, электрические, санитарно-технические и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены 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 арматуры в стояк, запорно-регулирующая арматура;

* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, радиаторы 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 (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 изыскания работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альминистров 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 61 09 2016 и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

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

- * газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в 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 однокомнатное (не относящееся 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 платы 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-испецгерское 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, участвовавшему 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) 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 сбросывания в санитарныйузел 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 созерцания 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 оформления 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 техническихпаспортов(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 (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 проникать струи воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, и 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, иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, и в случае аварии - в любое время без предупреждения.

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

имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с пересчетом 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 начисление 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, предусмотренные 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, создавших 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, и том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной основе.

3.1.6. Известовывать 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем 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 иное жилое помещение. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть каймодателю-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 выдаляемых 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 ввитрине 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 подрядчиками 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 решении общего собрания, в итальянской части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления 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 предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные ввитрине 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 засохранный, безварийную 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 ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, война, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, акций уставшников 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 решения 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 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, установленным 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.ten.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

Собственик:
Ф.И.О. 



Адрес: г. Екатеринбург

ул. Красногорская

г. 20 кв. 668

Тел. _____

Собственик:

 Г.И. Табитов 1.01.
Здесь ставят и подпись неподлинно-
подлинного документа Габитова Г.И.
св-то о розыск. И-ан № 569571
от 20.03.2009г.

Договор

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

г. Екатеринбург

2016-1016

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Титова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Чкаловская улица дом 20, являющейся собственником жилого помещения № 276 общей площадью 194 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) (бюро регистрации № 6515 5991 ру дата 27.01.2009), именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а также именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым зданием.

Термины, используемые в настоящем Порядке:

Для нужд настоящего Популяра используется следующее выражение:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альшанская в г. Екатеринбург, принадлежит.

Пользователь – члены семей собственников жилых помещений, наемщики 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 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 (электроцеховые), ящиков на этажах, а также крыши, ограждающие исходящие и исходящие 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 щитовое субстанционное подключение по схеме с общим щитом.

- * разобщен от стоякок холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на вспомогательном участке.

- * разводка канализации от ее презд в стояк, загорно-регулирующая арматура;
 - * стопорные приборы (радиаторы, гомотензивители, распределенные и квартирные и обслуживающие только одну квартиру);
 - * ванны, унитазы, раковины, мойки, лучевые кабинеты, смесители, воздуховоды и т.д. из отдельных.

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

- 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 общей площади всех помещений.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений и помещений общего пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балкона, 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 пользователей 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 со службами общего пользования.

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 здания, его инженерных систем.

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. Альништров, 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 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (занимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 касетки, 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 изверенных Управляющей компанией подномочий 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 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 исполнительского 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.

* Доведить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник / Пользователь обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустановляющих 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, осннщенных электрошлагом,

- 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 сливы воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работникам Управляющей компаний, подрядной организации¹, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, 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 вводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стоки, 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 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 обязательств Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

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

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

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

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

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

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

б) с предварительным уведомлением:

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

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

* нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварий 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 созерцанию 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма,плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае 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-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) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядчиками организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности в приемлемом виде и в приемлемые сроки;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае non-compliance или non-delivery of the service;

- 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 не предоставления 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 предусмотренных 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 относящееся 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упомянутыми коммунальными 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 заявленный 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 соответствии с новой частью в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации прав 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 согласием, 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, соответствующем тексту 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 № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам включая пристройки».

9. Реквизиты и подписи строюн-

<p>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 11066671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов </p>	<p>Собственник: Ф.И.О. <u>Теплов В.А.</u> <u>Маркин</u> <u>Александрович</u> Адрес: <u>Лыжников 9 16 кв 10</u> Тел. <u>1900-213-04-04</u> <p>Собственник</p> <p><i>Василий Александрович Теплов за себя и свою жену Софью Евгеньевну Теплову Приоритету 10.0 г. Екатеринбург с номером АИ № 543471 11.11.12 г. Екатеринбург</i></p> </p>
--	---

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 149**

г. Екатеринбург

06 08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, имеющееся в дальнейшем
«Управляющая компания», одная из сторон, и
Частично Мансур Ассарабис, являющийся собственником жилого
помещения № 249, общей площадью 163 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма
№ 66-ЕБ-01381 от 20.07.2007 г. и д.04.2007 г.
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключив 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, напоматели жилых помещений и члены их семей, пользователи
жилых помещений, поддающиеся им 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 (электроцеховые), лифтовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
техническое, 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 зданиями, сооружениями и
благоустройства и иные предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на
указанным 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 канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура на
указанном участке;

* разводка водопровода и горячего водоснабжения от первого отключающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на
указанном участке;

* разводка газовых сетей от стояка от первого отключающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели,
нике газоотребляющее 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 правах 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 этого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, исключая площади помещений
использования, предназначенных для удовлетворения гражданским 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, личнейных 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, 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.

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, меет 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 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 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердач, 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;
- стоимости 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. Определять 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 имеющихся Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

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

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

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устраивать 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 собственику 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 компанияправе 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 правоуставляющих 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 сбросывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

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

- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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 ночные времена (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, освещенных электролитами,

- 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 сливы воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работникам Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, 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 стоки, 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 раструбах 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 начисление исходя из установленных законодательством требований.

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

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

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

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

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

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

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

б) с предварительным уведомлением:

* при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 2 месяца(неуказана 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 компанией, 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 здании, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

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

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

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, оплата производится Пользователем-нанимателем 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, начисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наимодателю-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. Неисполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения 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 по исполнению настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядчиками, организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неисполнения 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 г.г., 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 приносят решения об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 внесшей плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренных 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 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, безвредность эксплуатации 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 проводят мероприятия по взысканию задолженности.

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

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

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

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

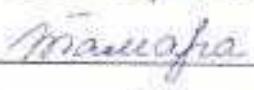
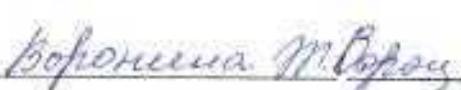
Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

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

Собственник: Ф.И.О.   	Адрес: г. Екатеринбург ул. Абельшинская д. 20 кв. 29	Тел. 8-908-9255844
Собственник: 		

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 148

г. Екатеринбург

21, 28 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Юлия Евгеньевна Борисова, являющейся собственником жилого помещения № 148, общей площадью 16 кв. м. на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма № 77-9268 дата 04.12.2014, имеющий 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, наименатели 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 (электроцеховые), 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 благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания 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 приема в стояк, запорно-регулирующая арматура;

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

* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водогреватели и иные приборы;

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

* электрические сети от прибора учета электрической энергии в 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 (доли 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 пианин гомеопатического 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 эвакуации 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, належащего 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
15 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

- электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории) - бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствии 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 _____ 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 доверенных Управляющей компании, полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством;

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

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

2.1.14. Организовать круглогодичное 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 иновь 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 специальную 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, приходов, 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 06-00 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 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 - полезда, 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 слия 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 вводить 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 пересчетом 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, пребывающих в помещении, 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 цели 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 аварий 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 взаимодной 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, установленные 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 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 по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма,плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случаеплата по Договору включает в себе плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (плату за управление многоквартирным домом), плату за иное жилое помещение. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм 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 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 (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Ненаписание Собственником (Пользователем) помещения не является основанием non-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 юридическими организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

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

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

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

- * сумму начисленных платежей собственникам помещений в доме;

- * сумму фактически полученных платежей;

- * сумму 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 итальянской части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредставления 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 предусмотренным ЖК РФ. Годин 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 нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-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 (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упрашивщиком 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 упущеной 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 операционно-дистрибуторской 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, установленных 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
--	---	-------------

Собственик: Ф.И.О. <u>Людмила Евгеньевна Борисова</u>	Адрес: <u>Городской округ Екатеринбург, ул. Гагарина, 278</u>
Адрес: <u>Городской округ Екатеринбург, ул. Гагарина, 278</u>	Тел. <u>19503851864</u>
Собственик: <u>Родионова ЕВ</u>	

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 144**

г. Екатеринбург

С 15.04.2016 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллана В.А., действующего на основании Устава, имеющего в дальнейшем
«Управляющая компания», *Зверевская Кимма Анатольевна* одной стороны и
помещений № 277, общей площадью 18,2 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
№ 704396, дата *30.04.2009*.

имеющийся 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, наиматели 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 шахты 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 (электроштабные), 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 расположены 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, расстоятельные 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 и право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (права Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общей площадей всех помещений в данном доме.

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

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

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

Совет дома - орган многоквартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельности 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, избранными формой 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. Альянсовая, 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 16 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

-горячее водоснабжение (включение горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 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 однокомнатные помещения (не относящиеся 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 заявителей и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 15 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, 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 инвентарных Управляющей компаний 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, представить Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглогодичное 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 новой выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо в случае некорпоративного 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 по мероприятиям по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются:

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

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

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

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

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

- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, газовых и другими приборами, 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 26.07.2009г.);

- 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, центральной 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, 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, освещенных 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). Презелью 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 сливы 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 стоки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую 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 пересчетом 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 представлением 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 не представления 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 обязательств Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информашек, 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 указаниюполномоченных 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 перестроек, 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 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. 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, выпадающими 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 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-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственнику жилого помещения).

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

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

4.5. Ненаселование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для исчисления 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 временной дате открытия;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае non-исполнения или исполнения недлежащего 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 отчетный год, 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 приносят решения об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены решениями общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо недоставления 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 предусмотренных 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, перестройки, 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, безвредность 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 полной 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 исполнение недлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или исполнение недлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, акций упоспешников 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, подпиcанным 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 централизованной 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

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества зданий, сооружений» Статья 85-290-р от 03.04.2013 г.

Приложение №2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам

9. Рекомендации по работе с текстом

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 243**

г. Екатеринбург

«01 09 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Компания "Союз Стройство", являющейся собственником жилого помещения № 173, общей площадью 118 кв. м. на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: города Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма № УМК НББ69 даты 19.09.2014 г.,
именуемый в дальнейшем «Собственник». С другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

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

Нальщикатель – члены семей собственников жилых помещений, наименители 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, чердачные подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрошлюзы), щадовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и перекрытие 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 ограждения 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 (наложества): не относящееся к общему имуществу дома – это:

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

* разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушитель, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);
* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
* разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

* электрические сети от прибора учета электрической энергии 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 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, надежке 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-спасетческого, 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. Альянсовая дом № 20. Собственники обязаны оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от 4 июня 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 обедживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

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

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

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подваний, 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 в постоянном соответствии 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 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, 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 обороны в рамках аварийных Управляющей компании постномочий 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 в телефонах аварийных служб и разместить ее в легко доступных 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, тиражиству 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 за 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 огашенности 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 правоустановляющих 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-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, таскающих 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 совершение 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 по степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 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 стандартов), 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 иного помещения - указанную потребщиком 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 «Собственники» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СНиП 31-110-03.

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

2.2.7. Обеспечить доступ в здание согласование с председателем зрева, 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 проводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих ставки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, 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 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 компаний, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках целях настоящего Договора.

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

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

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

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

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

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных наездных 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 аварий 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 выполнить 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма,плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случаеплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включение платы за управление многоквартирным домом, плату за иное жилое помещение). Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за иной жилой помещение, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть членодателю-собственнику жилого помещения).

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием списания 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 ввитринах за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

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

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

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

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении 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 приносят решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления выражений 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 внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени и штрафы в размере предусмотренным ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилых услуг, указанные ввитринах 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 приведения 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 полностивнесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводят 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, действия уполномоченных органов власти, аварий упавших 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 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 решения общим собранием 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).

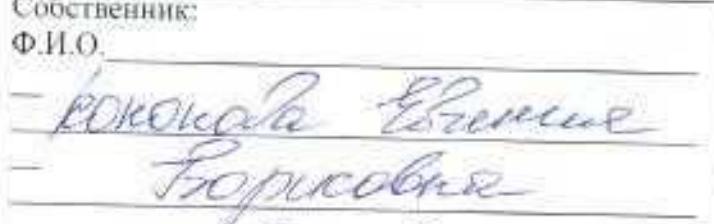
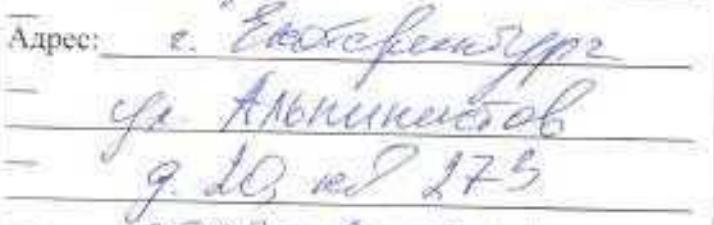
8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

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

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в

многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20-242

г. Екатеринбург

08 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телкова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Участником, и
одной из правообладающей стороны, и
имеющейся собственником жилого помещения № 242 общей площадью 118 кв. м. на 4 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66-66/001-66/006/454/дата 15.02.2016 г. в г. Екатеринбург, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а также 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, наименители жилья 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 и здания дома, 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, чердачные подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электроощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, отвешивающие наружные и находящиеся 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, коллекторы, распределители, 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 в 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 (доли Собственника помещений 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 исполнительного 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 деятельности 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. Презамт 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 09 июня 2010 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

- 2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:
 - содержание и ремонт общего имущества МКД;
 - уборка общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);
 - организация вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

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

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

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

- горячее водоснабжение (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 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 киссу 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 (заключительное 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 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, предоставить 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 компанияправе 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 правоустановляющих документов на помещение.

1. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и срока, 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 наружные и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбросывания в санитарныйузел 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 вбрацию, 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, 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, освещенных электрическими лампами.

- 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 якобыенных в помещении «Собственником» электроприборов, не должна превышать указанная 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 слия воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работников Управляющей компании, подконтрольной 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 пожара - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке перегородных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стойки, 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 пересчетом 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 обязательств 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, нарушенной п. 2.2.4-2.2.6. настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг во 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, установленные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Полагать 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, т.д. 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 по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае плата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (акционная плата 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 нанимателю-собственнику жилого помещения).

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

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

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае исполнения 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;

- * сумму 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 выражений, 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 выражений 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 предусмотренных 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 и в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проявления: самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством засохранность, безварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, единого 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 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, акций упрашников 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 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 помещения 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 упущеной 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, предоставленных по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменений действующего законодательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk.100@mail.ru сайт: http://www.len.renstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 39010181040000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор	Собственник Ф.И.О. <i>Лихова</i> <i>Лихова</i> <i>Вениадьевна</i> Адрес: <i>г. Екатеринбург</i> <i>г. Екатеринбург</i> <i>г. Екатеринбург</i> Тел. — Собственник <i>Лихова</i> <i>Лихова</i>
--	---

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 182**

г. Екатеринбург 01 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и
Гасина Светлана «Владелец

помещений № 182, общей площадью 25,5 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договор социального найма) № 66 АМУ 192-60, дата 04.11.2013.

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

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

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

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, лица, имевшие право пользования жилыми помещениями 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, ограждение 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 расположены данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

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

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

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

• отопительные приборы (радиаторы, наливные баки, 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 газоотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии в помещении, расположенных 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, подиумов, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, надежке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-эпидемической 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. Альшиковых дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

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

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тайбуры, коридоры), подиума, 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 однокомнатные (не относящиеся 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 заявителей в 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 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 текущим, предоставить 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) предложений 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-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 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 совершение 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 06-00 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 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 сливы 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, 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, запорную - 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 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 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 указаниюполномоченных 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 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, но условиях, определенных общим собранием собственников помещений, итог числе передавать в пользование третьим лицам на временной 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 относящееся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : т.л. 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 Цену Договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2 По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели 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 пакет жилого помещения. Плата, начисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за пакет жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в земельно-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 выставляемых платежных документов.

4.5 Неисполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения 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 пакетов, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате иззнакомления;
- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неисполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним;
- знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

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

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

5.3 Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 и порядке и размере предусмотренных 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 полномасштабной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по выяснению задолженности.

6.5 Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполненные 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, действия уполномоченных органов власти, аварий упослужников 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 взыскания 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, в 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 многоквартирными домами, 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.ten.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	Собственик: Ф.И.О. <u>Расина Светлана Викторовна</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург ул. Алюминьевская</u> г. <u>20</u> кв. <u>182</u> Тел. _____ Собственик <u>расина СВ</u>
--	---

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 173

г. Екатеринбург

09 09

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Мурзина Анна Юрьевна являющийся собственником жилого помещения № 173, общей площадью 104 кв. м. на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма № 6644 543982 дата 21.02.2014 г.

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

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используется 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, наименители жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, гаражи, находящиеся 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 шлюзки 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, отражающие несущие и несущие конструкции данного дома, металлическое, 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, подоткосчики), 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 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 гражданина 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, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, надежде 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, 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 контролльных, 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 61 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 собственику 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 предоставленные 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 (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 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, чердачка, 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 соответствии 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. Отплата 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. Определять, рассматривать 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 подномочий 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 круглогодичные 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 собственику 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 правоустановляющих 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 специальную 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, 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 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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, всасывания и отвода 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, 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 (в случае необходимости подъела, 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 слия 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, 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, относящуюся 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 пересчетом 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 целях настоящего Договора.

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

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

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

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

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

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюполномоченных налоговых 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 внутриквартирных 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 внутриквартирных 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 ибезопасному 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 оказанию 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 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 и 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 наймодатель-собственику жилого помещения).

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения 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 подрядчиками организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае 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 решениями 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 недостаточности 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 предусмотренных 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 символической 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% Собственникам, и пользователям 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 (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упаковщиков 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 соответствии с моментом регистрации прав на объект недвижимости.

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

4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управление возвращает 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, подписаным 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 изменениями 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.

8.3. Адреса и номера телефонов центральных организаций.

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

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома» от 25.09.2010 г. № 01-04-2011 г.

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам технического регулирования МКП установленных 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.renstroikompleks.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, расположенному по адресу:**

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 194

г. Екатеринбург

08 08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Шишкова Евгения Альпиновича, являющейся собственником жилого помещения № 194, общей площадью 18 кв. м, на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 673 258 дата 10.11.12, 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, паниматели 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 (электрические), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, моечное, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены 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 в помещениях, расположенных 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 общей 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 пользователей 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 07 06 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 внутренние инженерные сети 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 (изолятелем, 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 однокомнатные (не относящиеся 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, установленным действующим законодательством (искаженное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии представления 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 твердзинных 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 14 апреля года, следующего за текущим, 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 направит 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 предложений 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-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 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 выполнением 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 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., и.м. № 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 приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие техническихпаспортов(соответствующих свидетельства), 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 установленных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СНиП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слия воды из системы 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, 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 вводить 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 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 выбрать 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 цели 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 пунктом 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 в 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 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 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 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-нанимателем жилого помещения за найм 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 выставляемых платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя изменений 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 неисполнения обязательства по настоящему Договору и требовать принятия мер по нему.

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

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

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

* сумма фактически полученных платежей;

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

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 внесшей плату за жилое помещение, обязан выплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотрено 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 засоренность, беззаконную 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 самовременной 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 неисполнение обязательства по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упрашивающих 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, в 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 решения 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.
 3. Адреса и номера телефонов центральной зарядно-диспетчерской службы: 383-18-59, 383-18-60.
 4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.
 5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.
 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. Некоторыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:
- Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества дома», утвержденный ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.»
- Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».
- Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф. 2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: 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>Илькова Людмила Всеволодовна</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58)</u> Тел. <u>+7-343-13-83-782</u> Собственник <u>Ильф Илькова Т.В.</u>
---	---

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 – 164**

г. Екатеринбург

«01» 08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем «Управление» в лице Социальное Население Ильинское, с одной стороны, и являющийся собственником жилого помещения № 164, общей площадью 161 кв. м. на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 664Г666923 дата 13.04.2009,

имеющий в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе имеющие «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, начальники 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 (электроцеховые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данный дом с элементами планирования 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 оттекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

* разводка канализации от ис. прек. в стояк, запорно-регулирующая арматура;

* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расстояние 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 оттекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, гигреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии в здании 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 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, коттеджных участков, 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, избранными формой 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 обязаны 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 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 собственику следующие услуги:

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

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

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

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

-горячее водоснабжение (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 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 однокомнатные (не относящиеся 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 5 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 пересчета 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 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. Обеспечивать хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо в случае целищественного 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 поышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

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

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 сбросывания 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 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., и.м. № 62-ОЗ от 16.01.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения 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 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 в санитарно-техническом 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 электричеством,

- для жилого 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 сливы воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, и заранее согласование с председателем приема, в помещение работников Управляющей компаний, подразделений организаций, 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 общем имуществе дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, и в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае Собственник обязан демонтировать подобные сооружения и подлежать осмотру и проведению 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 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 квартальных 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 жизни или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае наявления 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, 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 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае отгата 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. Платя, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть нальошателю-собственнику жилого помещения).

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

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

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисчисления 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 квитанции 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 и времени дате ознакомления.

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

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

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

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

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии выражений, все они должны быть отражены решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания утверждается Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления выражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается принятным 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 предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанции за ЖКУ, 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, безavarийную 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 исполненной 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 упаковщиков 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-экспертной службы: 383-18-59, 383-18-60

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:

ООО «Ремстройкомплекс»

Юридический адрес: 620142

г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф. 2.

Фактический адрес: 620142

г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел.
+7(343) 383-18-57(58)

Директор: Теплов Василий Алексеевич

e-mail: 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. Сашинова

— Надежда

— Ильинская

Адрес: ул. Авиационная

— г. 22, кв. 164

—

Тел. 8-912-044-5382

—

Собственник

Наталья Сашинова Ильинская

—

Договор

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

г. Екатеринбург

от 01 01

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» и лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющая компанию» Левин Бишоп Ивановик штатной стороны и
внешний № 133, общей площадью 248 кв. м. на 6 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма
ББАТ № 183280 дата 17.03.2008

именуемый в дальнейшем «Собственик», с другой стороны, а вместе имеющиеся «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 и г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, начальники жилых помещений и члены их семей, пользователи несъемных помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иному законным основанием.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), находящиеся служебные помещения (электрошахты), кладовые на этажах, а также крыши, огораживающие несущие и несущие конструкции данного дома, металлическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены 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 холодной и горячей водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

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

* отопительные приборы (радиаторы, тумблеры, распределители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

* ванны, унитазы, раковины, мебель, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

* разводки газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые шланги, измерители, 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 (выключная панель в помещении);

* 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 общего пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в этом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, надежде 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 утилизации - 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. Альянисов дом № 20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от 01 09 2016 г. и действует на основании данного решения. 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 иными:

-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 (нимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 (гастроные кабинки, 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.

* 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 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 заявителей 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, представлять 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 лестничных холлах для Собственников и Пользователей помещений частях.

2.1.15. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанный с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь 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, связанный 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 предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2 Собственник / Пользователь обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустановляющих 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 сбросывания в санитарный узел мусора и отходов, исориющих 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 совершение 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 06:00 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 и 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 подъездов многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» и 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 сливы воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в первое 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 проездения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не вовлекать при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, 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 убытия, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Права сторон:

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

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

а) без предварительного уведомления – в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных налоговых 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 аварий 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 бесперебойному 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, установленные 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплата производится Пользователем-нанимателем 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 найм 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 неисполнения 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 единицах 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 просьбе Управляющей компании в установленные сроки;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неисполнения 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 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 выражений, 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 предоставления выражений 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 предусмотренных 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упоставщиком 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 из 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 выгода.
- 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 изменением 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, в 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, установленным 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.remsstroikompleks.ru/>
 в филиал № 6602 Банка ВТБ 24
 г. Екатеринбург
 р/с 40702810100020017643
 к/с 3010181040000000905
 БИК 046568905
 ИНН 6671315810
 КПП 667101001
 ОГРН 1106671006210
 Управляющая компания:
 ООО «Ремстройкомплекс»

Директор



В.А. Теплов

Собственник: Левин
 Ф.И.О. Левин
Лютор
Левинова
 Адрес: ул. Нижнешемахов
г. ЕО в б. 133
 Тел. 8-925-804-4665
 Собственник
Левин В.О. Р

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 147

г. Екатеринбург

от 08 от 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телюка В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем

«Управляющая компания Тюменское общество с ограниченной ответственностью», являющейся собственником жилого помещения № 147 общей площадью 180 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма № 66 АЕ № 047801 дата 18.01.2012

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 и г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Население - лица, собственники жилых помещений, наименование которых 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 пролеты и лестницы, коридоры, технические этажи, чердахи, 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, медицинское, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены здания с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и башноустройством данного дома объекты, расположенные за указанным 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:

- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (теплоизоляция, погревательные элементы, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабинки, смесители, водонагреватели и иные приборы;

* разводка питьевых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, плюевые плиты, нагреватели, иное падопотребляющее 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 гражданских 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, поддержание и исправление состояния, работоспособности, наладка и регулирование 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, установленной 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 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.

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

оборудованием, 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 на 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 15 июня 2010 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:

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

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

-горячее водоснабжение (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 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения;

-электроснабжение (исключая 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 заявителей и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 30 дней.

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

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

¹ За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и чрезвычайных 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 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-дистантское 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 организацией, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким зданием 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 приват-перевод 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, олицетворяющим приборами учета неподъездных энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

* Доводить до сведения Собственников (и/или) Пользователей предложений 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 сбросывания в санитарныйузел 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, западных 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-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 и 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, 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 1 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 запускать использование тепловысотеля в системе отопления, не ли прямому назначению (в том числе производить сливы воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в ширине согласованное с арендатором время, в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, 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 въходить при реконструкции и отделке перегородок и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, 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 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 изменениях 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 представить 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 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 национальных 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;

* недовлетворительного 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 беспринципному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройства, нарушенный 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 цеха, 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 отсутствии 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, установленные 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 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 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, сдавшим 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 (высочайшую плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения. Плата, начисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в центральный 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 трактует 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 нетверждена 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. Невыполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты 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 в приемлемый срок;

- 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 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 пени в порядке и размере предусмотренных 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 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, безвредную 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 полностивнесенной 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 упомянутых 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 решений 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 решения 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: 383-38-59; 383-18-60.

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail :rsk_100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____ В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <i>Бондарева</i> — <i>Лина</i> — <i>Иванова</i> Адрес: <i>г. Екатеринбург</i> — <i>ул. Альмишев</i> — <i>д 20 кв 147</i> Тел. _____ Собственник <i>Тимур</i> <i>Бондарева Н.В.</i>
--	---

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 154

г. Екатеринбург

об об

2016 года

Управляющая компания, с одной стороны, и
Баранко Людмила Гавриловна, являющаяся собственником жилого
помещения № 154, общей площадью 12,7 кв. м, на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
66АГ № 445529 дата 05.10.2008г.,
именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об
управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

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

Пользователь - члены семей собственников изолированных помещений, наименители жилых помещений и члены их семей, пользователи
изолированных 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 изолированных помещений, а именно
межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные
кумуляции и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подиумы), нежилые служебные
помещения (электрощитовые), кирзовые на этажах, а также крыши, ограждающиеносущие 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 застройки 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;

* разводка канализации от ее врезки в стоки, 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,
иные газопотребляющее оборудование;

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

* 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);

* иные, обслуживающие только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь этажного 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,
поддержания в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной
эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, компрессорных площадок,
земельного участка, входящего в состав общего имущества; работы по обеспечению выридино-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 ворчают, 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 июня 2019 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 собственику 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 наилучшего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

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

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

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

- электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердачка, 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 вычуку 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 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, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14.Организовать круглогодичное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранивать 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 ле кодоступных 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 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 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 направит 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 освещенности 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/ обязанности:

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, эвакуационных 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 громкости 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., измен. № 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 и 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 «Вт для квартир с газоснабжением, и не более 7 «Вт для квартир, оснащенных электроплитами,

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (и в случае необходимости - тольца, 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 слия воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работникам Управляющей компании, подрядной организации¹, 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 произведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не вводить при реконструкции и отделке перегородных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояк, 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 убыточные, связанные с перерасчетом платы 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 начисление исходя из установленных законодательством требований.

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

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

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

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

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

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

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

б) с предварительным уведомлением:

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

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

* нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

* получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

* неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего 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 переустройства, нарушенный 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 цена содержания и ремонта жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае цена по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (исключая плату за управление многоквартирным домом), плату за пай жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за пай жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (но 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием исчисления 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 квитанции за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты представления 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 датезнакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору в 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 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 предусмотренных 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 несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем преведения 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 исполненной 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 устанакций 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 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, подпищенным обеими сторонами.

8. Особые условия.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставленных 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, и решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-39, 383-18-60.

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Юридический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2.
Фактический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел.
+7(343) 383-18-57(58)

Директор: Теплов Василий Алексеевич

e-mail: rsk_100@mail.ru

сайт: <http://www.len.remstroikompleks.ru/>

в филиал № 6602 Банка ВТБ 24

г. Екатеринбург

р/с 40702810100020017643

к/с 30101810400000000905

БИК 046568905

ИНН 6671315810

КПП 667101001

ОГРН 1106671006210

Управляющая компания:

ООО «Ремстройкомплекс»

Директор

В.А. Теплов

Собственик:
Ф.И.О. *Карпенко*

Людмила

Гаврюкова

Адрес: *ул Февральская*

д 20 квир 2 кв 157

—

Тел. —

Собственик

Карпенко 17, 1 этаж

—

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20-136

г. Екатеринбург

68 68

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телнова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и *Собственник жилого помещения № 155*, общей площадью *45* кв. м, на *1* этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № *00000000000000000000* дата *10.10.10*,

используемый 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 8 г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, их иматели 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 месяцесчетные 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 настущие и несущие конструкции данного дома, мачиническое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены 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 (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 прозои 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 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 общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого имущества состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вскомуниципального 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 исправлению состояния, 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 центральных, 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 (занимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 20 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, 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 изверенных 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 круглогодичное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, согласно Регламенту, который является неотъемлемой частью настоящего договора. Обеспечивать 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 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 собственику 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 и(или) 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 предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2 Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоуставляющих 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, заторможения 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-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 оформленного и письменного 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 сливы 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 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 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.

• Согласно 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 преотвращению 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 внутриквартирных 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 внутриквартирных 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 компанией, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушенный 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 и 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 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 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,даваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма,плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного здания. В этом случаеплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом),плату за найм жилого помещения.Плата,внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Неподтверждение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного здания.

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 заключенных договоров, заключенными Управляющей компанией с подрядчиками организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности и 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, 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 оставшейся части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не приведения общего собрания собственниками помещений дома либо непредоставления выражений 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 предусмотренным 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, бесхозяйственную 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, действия уполномоченных органов власти, авария управляющей 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 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 помещения 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. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Юридический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2.

Фактический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел.
+7(343) 383-18-57(58)

Директор: Теплов Василий Алексеевич
e-mail : rsk.100@mail.ru
сайт: <http://www.len.remstroikompleks.ru/>

в филиал № 6602 Банка ВТБ 24

г. Екатеринбург
р/с 40702810100020017643

к/с 30101810400000000905

БИК 046568905

ИНН 6671315810

КПП 667101001

ОГРН 1106671006210

Управляющая компания:

ООО «Ремстройкомплекс»

Директор

В.А. Теплов

Собственик:

Ф.И.О.

—

—

—

—

—

Адрес:

—

—

—

—

—

—

—

—

—

Собственик

Ф.И.О.

—

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 154**

г. Екатеринбург д/р » 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющая компания», с одной стороны, и
Собственник Максим Анатольевич, являющийся собственником жилого
помещений № 104, общей площадью 47,1 кв. м. на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
№ 112748 дата 23.08.2013

именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе имеющиеся "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, наименители 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), некоторые служебные помещения (электроцеховые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждение 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 расположена 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 с/е врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушитель, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру)
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
- разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, исключая 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 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 06 08 2014, и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

- горячее водоснабжение (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 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.;

- электроснабжение (исключая 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 однокомнатные (не относящиеся 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 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 инвентарных 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 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 штату 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 предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник / Пользователь обяжутся:

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. Принимать 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, 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 СНиП 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить сливы 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

имущества 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 пересчетом 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 начисление 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. Выполнить 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 указаниюполномоченных 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 избранному 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 воимещением 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, славятым Пользователем-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилья 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 пакет жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения на пакет 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. Ненасыщение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неуплаты платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.

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

- 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 выражений 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 предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья 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 засохранность, 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 исполненной 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, действия уполномоченных органов власти, аварий унитарных 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, в 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 подлежащего 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.temstroikompleks.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

Собственик:
Ф.И.О. Вербуская Наталья
Людмила

Адрес: ул Александров
60-154

Тел. 39028814994

Собственик
Вербуская Н.Н.

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20-153**

г. Екатеринбург

дд. дд.

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания»,
Хомов Сергей Юрьевич одной стороны, и
гражданин № 153, общей площадью 68 кв. м. на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 383264, дата 24.10.2019, 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, заниматели 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 обустройства более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные пролеты, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обустроившее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электроцеховые, кабинетные на этажах, а также крыши, 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 обустройства, 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 жилого дома, не относящееся к общему имуществу дома - это:

* приборы 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, погодозонтические, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру;

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

* разводка телекоммуникаций от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели и обогревательное оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы в устройствах (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 общих площадей указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, исключая площади помещений возможного использования, предназначенные 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 ширийинско-листеческого, 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 09 окт 2006 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 собственику 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 № 334 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 условных комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

- горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 (вестибюльные кабинки, тамбуры, коридоры), подъездов, чердаек, 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.

* водотведение - 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 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, установленных 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 представления 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 поверенных Управляющей компании, включая 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, связанный с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь 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 в целях 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 предложений 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 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить переселенников в помещение в установленном действующем законодательством порядке.

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

2.2.5. Без «формального» 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, освещенных электроплитами;

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, в индивидуовой 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 запускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слия воды из системы и приборов отопления).

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

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорную - регулирующую арматуру, 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 пересчетом 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 представление 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;

* нарушений 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, исключающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном здании.

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 плата 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, начисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в позывной муниципальный бюджетный фонд (то есть называется по-собственнику жилого помещения).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном здании 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 о размере 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 датезнакомления;

- 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:

* сумму начисленных платежей собственникам помещений в данном здании;

* сумму фактически полученных платежей;

* сумму средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 вносящий плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренным ЖК РФ. Неначисленные 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% Собственникам, и пользователям многоквартирного жилого здания. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по выяснению 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, действия уполномоченных органов власти, авария упомянутыми коммунальными ресурсами 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 год(ы). При отсутствии заявлений 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 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, подписаным 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 решениям 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. 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 здания, 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.renstroikompleks.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

Сигнал

В.А. Теплов

Собственник:

Ф.И.О.

Семёнов

Борис

Арестин

Адрес:

ул. Алюминистов

г. СО 61 153

Тел.

Собственник:

Семёнов

В.А. Семёнов

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 – 193**

г. Екатеринбург

01 08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теглова В.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем
«Управляющая компанія» Менеджинговая группа Техстройбизнес одной стороны, и
помещений № 193 общей площадью 113 кв. м. на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
66 193 № 868341 дата 06.04.2015
именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Страны", 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, наименители жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, находящиеся или 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 и даном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердачные подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электроцеховые), кладовые на этажах, а также крыши, отражавшие 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 расположена 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 превы в стояк, запорно-регулирующая арматура;

• отапливательные 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 отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, газовые приборы, 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, исключая площади помещений испомощественного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балкона, подкожий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, надежности 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 сохранения 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 получают, 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 обязаны 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 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 (шумоизоляцией, армандитом) дверных и оконных заполнений.

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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), подвалы, 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 однокомнатные (не относящиеся 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 01 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 имеющихся Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

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

2.1.13. Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего зачетным, 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 организацией, товариществом 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 предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоуставливающих 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, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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., итм. № 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 включаемых в помещении «Собственник» 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 сливы 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 вводить при реконструкции и отделке перегородных и/или перегородочных 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 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 представить 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 обязательств Управляющей компании, определить место для размещения объявлений и информации, выделить помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в рамках цели 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 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, спешенным Пользователем-нанимателем по договору социального найма оплату производят Пользователи-наниматели 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 пакет жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за пакет 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 во настоящем Договоре 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. Несвоевременное Собственником (Пользователем) погашение не является основанием неисполнения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменениях 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 в исполнении 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 нецелевого исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по их устранению.

- 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:

- * сумму начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- * сумму фактически полученных платежей;

- * сумму 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 выражений, 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 не предоставления выражений 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 внесшей плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за проверку 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 прилегающего 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 полной 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 нецелевое исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или нецелевое исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упомянутых 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 случае, 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 имеет право 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, поданным 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 изменений действующего законодательства.

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

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

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

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

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

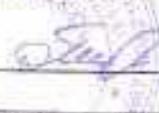
8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: rsk_100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  В.А. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Шепуринъ</u> <u>Евгінія</u> <u>Генадійович</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Севастополь</u> <u>г. 10 кв. 193</u> Тел. _____ Собственник <u>Шепур-</u> <u>Шепуринъ</u> S.T.
--	--

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

г. Екатеринбург

H. H. *E.S.*

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, изменяемое в дальнейшем «Угравликоопти» компанией, с одной стороны, и
Сообщает Костину А.П.
являющейся собственником жилого помещения № 15 общей площадью 1 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Адмиралтейская, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма)

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 - юридический приват, право собственности, которого на помещение и квартиры в зоне № 20, по ул. Адмиралтейская в г. Екатеринбург, зарегистрировано в установленном порядке.

Владожитель - члены семей собственников жилых помещений, наименители жилых помещений и члены их семей, пользователи нечленских помещений, пребывающие 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 подиумы), нежилые служебные помещения (электроцеховые), 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 расположены 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, указаны в Техническом паспорте на многоквартирный дом.

Индивидуальный изогибство собственников имущества, не относящегося к общему имуществу дома – это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанным участке;
 - разводка канализации от ее прокола в стояк, запорно-регулирующие арматуры;
 - отопительные приборы (радиаторы, погодоизменители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);
 - ванные унитазы, раковины, мойки, душевые кабинки, смесители, водонагреватели и иные приборы;
 - разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, напрессники, иное газоотребляющее оборудование;
 - электрические сети от прибора учета электрической энергии в помещении, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
 - приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемый 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 собственности на землю определяется в индивидуальном долевом (Закон Собственники помещений в данном доме определяются отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном здании.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений, не имеющих самостоятельного использования, предназначенных для удовлетворения гражданских 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-спасательного, расчетно-классового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечням от установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по управлению – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многостороннем доме собственниками и пользователями таких помещений, 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. Премат договора.

11. 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 6 "2011" и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1 Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (вестибюльные кабинеты, 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;

* водотведение - 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 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 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 круглогодичное 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 легко доступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанный с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу по решению общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо в случае недоработанного 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, связанный 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 правоуставливющих 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-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 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, в 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 используемых в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СН 31-110-03.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить сливы 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, иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, и в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не вводить 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

имущества 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 изменениях 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, которому 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 обязательств 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 указаниюполномоченных 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 внутриквартирных 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 внутриквартирных 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 относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату по телефону : тел. 383-18-59(60).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

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

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

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма,плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случаеплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за иное жилое помещение. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наймодателю-собственику 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. Ненадлежащее Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для исчисления 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 ввитринах 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:

- * сумму начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- * сумму фактически полученных платежей;

- * сумму средств израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании из общих собраний собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения ответа и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 платить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуг, указанные ввитринах 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 перегородки, 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 засухи, 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 счи-свеременной 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 налажии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий узловыхников 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 имеет право 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 решения 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 приложением к нему являются:

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: tsk_1@mail.ru сайт: http://www.len.renstroikompleks.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.  —  —  —  —  —  —  —  —  Собственник  — 
---	--

**Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 – 194**

г. Екатеринбург

09 09

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телкова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одной стороны, и Частный Бюджет Водоотводный, являющийся собственником жилого помещения № 194, общей площадью 8,31 кв. м, на 5 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 191144 дата 13.12.2012 именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые "Строны", 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, наименители жилья, 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 пальники), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, отражающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, 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:

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

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

* отопительные приборы (радиаторы, пакетные сушители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабинки, смесители, всевозможные иные приборы;

* разводка пневмических сетей от стояка от первого отсекающего вентеля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное 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, 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 помещения вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданских 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, надежке 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, установленным 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., 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 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нашимителем, арендатором) дверных и оконных заполнений.

- горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, круглосуточное 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, 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 аварийных Управляющей компаний 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 правоустановляющих 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, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 технического паспорта (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 установленных 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 стек 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 стойки, 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 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 указаниюполномоченных 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 относящееся к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

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

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

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

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

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

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае 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. Платы, внесенные Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступают 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 исключения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неисполнения 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;

- * сумму 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 зазрений, все они должны быть отражены решениями 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 непредставления зазрений по отчету в соответствии с п. 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 платить Управляющей компании пени в порядке и размере предусмотренных 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 засохранность, 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, война, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упомянутых 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 поддается изменению в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.

При этом Управляющая компания имеет право потребовать

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 соглашением, поданным 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 изменениям цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменениями действующего законодательства.

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

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-39, 383-16-00.

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 является:

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 подпись сторон.

<p>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»</p> <p>Директор _____  В.А. Теплов</p>	<p>Собственник: Ф.И.О. <u>Андрей</u> <u>Андрей</u> <u>Андрей</u> Адрес: <u>Авиамаршалов 20 кв 194</u> — — — Тел. <u>953-604-72-64</u> — <p>Собственник <u>Задолинов</u> <u>Андрей</u></p> </p>
---	--

Договор
на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20-158
ург «15» авг 2016 года

«Управляющая компания», с одной стороны, и
заявляющийся собственником жилого помещения № 5, общей площадью кв. м., на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № дата

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

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Диконта используются следующие термины:

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

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наименители жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании долговых кредитов 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, лестница, 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 (электроцеховые), 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.

Индивидуальный-демографическое (личностное, не относящееся к образу жизни) фактор – это:

- * разводка от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
 - * разводка канализации от ее превоз 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 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);
 - * иные обстоятельства, предусмотренные в техническом задании.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) — это определенная ставка от общего количества квадратных метров общего имущества в доме, принадлежащих всем собственникам.

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 данном помещении, за исключением балконов, лоджий, 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. Пreamble 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 "___" 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 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

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

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

- * газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в 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 однокомнатные (не относящиеся 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 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, представить Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание много квартирного 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, связанный 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, связанный 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 предложений 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 сроках, 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, 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 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 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, 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 установленных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03

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

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

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

имущество дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с пересчетом 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. Исти 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 аварий- или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершенн 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 к штрафным санкциям, предусмотренным 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 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, классовым 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 найм жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в цисловской муниципальный бюджетный фонд (то есть нанимателю-собственику 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 non-исполнения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере 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 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 решениями общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо предоставления 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 предусмотренных 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 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, перестройки, 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, беззаконную 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 упомянутых 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, 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. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:

ООО «Ремстройкомплекс»

Юридический адрес: 620142

г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф. 2.

Фактический адрес: 620142

г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел.
+7(343) 383-18-57(58)

Директор: Теплов Василий Алексеевич

e-mail: rsk.100@mail.ru

сайт: <http://www.len.remstroikompleks.ru/>

в филиал № 6602 Банка ВТБ 24

г. Екатеринбург

р/с 40702810100020017643

к/с 30101810400000000905

БИК 046568905

ИНН 6671315810

КПП 667101001

ОГРН 1106671006210

Управляющая компания:

ООО «Ремстройкомплекс»

Директор

В.А. Теплов

Собственник:

Ф.И.О.

Адрес:

Тел.

Собственник

—

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 211

г. Екатеринбург

08 08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Правообладатель», в лице Торопчуковой Евгении Ивановны, являющейся собственником жилого помещения № 24, общей площадью 17,9 кв. м. на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 66 АИ № 782 997, дата 23.12.2017,

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 собственников жилых помещений, наименители жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользовавшиеся 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 позакры), нежилые служебные помещения (электрошлюзы), лестничные на этажах, а также крыши, отражающие весутые 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 имущества, не относящееся к общему имуществу дома - это:

• разводка канализации от ее врезки в стояк; запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

• отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, распределители, расстояниями 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, нагреватель, иное газоотребляющее оборудование;

• электрические сети от прибора учета электрической энергии, помещания, 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 дополнительного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в этом 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, находящегося в составе общего имущества; работы по обеспечению аварийно-диспетчерского, расчетно-кассового обслуживания, работы по эксплуатации и обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, утвержденном 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 собственниками, 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 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 2014, и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

- горячее водоснабжение (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 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С - для любых систем теплоснабжения.

- электроснабжение (исключая хлестическую 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 заявителей 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, 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 имеющихся Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

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

2.1.13. Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего 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 лестничных дверях Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15. Обеспечить хранение существующей технической и иной, созданной 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, выполнить другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 сливы 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, 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 вводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запирно-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 пересчетом 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 начисление исходя из установленных законодательством требований.

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

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

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

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

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

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

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюполномоченных 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 сокрытия 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 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 по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору признается 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 тверждена ставка платы за содержание и ремонт.

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

4.5. Неспользование 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 представления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неадекватного 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 конченным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

* сумма фактически полученных платежей;

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

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления 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 величину и порядке и размере предусмотренным ЖК РФ. Нени 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 засоренность, 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 неадекватное исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неадекватное исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, война, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упавших на землю 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 явившейся 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 выражает 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-испецтелефонной службы: 383-18-59, 383-18-60.

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

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

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

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

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

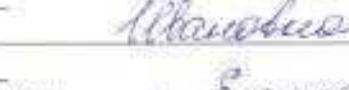
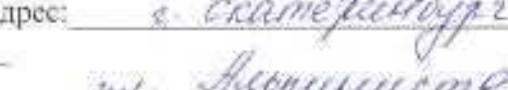
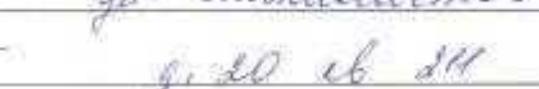
Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома, включая пристройки».

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Юридический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2.
Фактический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел.
+7(343) 383-18-57(58)
Директор: Теплов Василий Алексеевич
e-mail tsk.100@mail.ru
сайт: <http://www.tsk.renstroiokompleks.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

Собственик:
Ф.И.О. 


Адрес: 


Тел. 

Собственик:



Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 219

г. Екатеринбург

08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Тернова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и
одной стороны, и
являющийся собственником жилого помещения № 219, общей площадью 100 кв. м. на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма № дата
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, в качестве именуемых «Стороны», заключив 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, наемщики 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 многоэтажного 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), пожарные служебные помещения (электрощитовые, кладовые на этажах, а также крыши, 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 (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 пресеки 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 отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

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

* приборы учета электрической тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении: расположение 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 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, исключая площади помещений исключительного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном помещении, за исключением балкона, 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 октября 2016, и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

- горячее водоснабжение (поставка 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 заявителей 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 отnameиях 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 предоставленных 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 аварийной служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.15. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанный 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 и сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанный с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компанияправе 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 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 обрасывания 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, лестничных 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, исключающей 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 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 и письменного иного согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не разключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую 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 приближением, и не более 7 кВт для квартир, оснащенных электрошлюзами,

- 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). Продолжительность занятости 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 яю прямому назначению (в том числе производить сливы 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 стоки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, 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. Собственик 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, оборудований 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.

* Согласно 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 объявленияй 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);

* принятие 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 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 по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае плата по Договору исключает в себе 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 наймодатель-собственнику жилого помещения).

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и 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 невыяснения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неисполнения 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 решением общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 предусмотренных 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 и соответствует с действующим законодательством засоренность, беззарийную 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 полной 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 неисполнение исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упомянутых 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 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 собственниками 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 диагностической лаборатории г. Запорожья: тел. 383-18-50, 383-18-60.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3.) новая информация указывается в месте, определенном согласно Пункту 8.

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 включают:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества»

Приложение № 2 - «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоокнасточным лесом, соответствующих требованиям

осуществления деятельности по управлению МКЛ, стандартам управления МКЛ, утвержденных ППРФ № 416 от 15.05.2013 г.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 191

г. Екатеринбург

08.08

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Телкова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Бунова Олег Геннадьевич, являющийся собственником жилого помещения № 191, 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 № 096410 дата 17.08.2013, имеющий в дальнейшем «Собственик», 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:

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

Пользователь - члены семей собственников жилых помещений, наименатели 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, предназначаемое для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещений в данном доме, не являющихся 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 (электроцеховые), складовые на этажах, а также крыши, отражающие иссущие 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 расположена 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 стойки, 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 общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений непомещательного 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-экспертческого, 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 пользователем 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 обязаны оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от 01 09 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

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

* газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в 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 имеющихся Управляющей компании по номенклатуре 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 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 (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 зданием 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 оценки энергетичности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

* Доводить до сведения Собственников (или) Пользователей предложений 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 сбросывания 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, эвакуационных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 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 информированного 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 приставщиком 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 включаемых 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 сток воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем врезки, 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-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 пересчетом 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 начисление 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);

• происшествия 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. Позвать таких письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, и также выполнении 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 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 Пользователями-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели 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-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в головной 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 определяется равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органами 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. Ненаполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для неисполнения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере 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 дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или недобросовестного 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 отчетный год, 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 компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо предоставления 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 предусмотренных 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 засоренность, беззарийную 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 сносовременной и полностью исполненной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этом целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или недобросовестное исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или недобросовестное исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упомянутых 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 продолженным на следующий год на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможен 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, и также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, в 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 согласию Договору.

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail : rsk_100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор _____	Собственик: Ф.И.О. <u>Зурбова Инга</u> <u>Бернштейна</u> Адрес: <u>г. Екатеринбург</u> <u>ул. Фрунзе</u> <u>д. 10 кв. 191</u> Тел. _____
 В.А. Теплов	Собственик <u>Зурбова Инга</u> <u>Бернштейна</u>

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 179

г. Екатеринбург

26 08 2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теллова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
Управление
компанией, одной стороны, и
Бушникова Париса Олеговна, являющейся собственником жилого
помещения № 179, общей площадью 18,9 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма
66 АЕ, № 244645 дата 10.01.2012, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, и именуемые «Стороны», заключают 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 собственников жилых помещений, наиматели жилья, помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений (относящихся или на основании договора аренды либо по иным юридическим основаниям).

Общее имущество многоквартирного дома – имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме; в том числе помещения и 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 обустройство (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электроцеховые), расположенные на этажах, а также крыши, опирающиеся на 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 расположены данный дом с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

Индивидуальное имущество собственником (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, погодоискусители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, подогреватели и иные приборы;

* разводка питьевых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, гипсовые плиты, нагреватели, иное пакетреблюющее 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);

* иные, обслуживающие только одно помещение, имущество.

Доля к правам обладать собственностью на общее имущество в многоквартирном доме (доли Собственника помещений в данном доме) – доля, определяемая отношением общих площадей 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 исполнительского использования, предназначенных для удовлетворения притязаний 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, надежке и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-технической 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. Собственники избирают 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. 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 температура воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

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

*электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подиума, чердачную, 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 однокомнатные (не относящиеся 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 заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 5 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, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд в 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 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 имеющихся Управляющей компании посвомочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в орган государственного учета имущества 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 Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-спасательное 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 тикии выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким помом 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 по моменту 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 санитарии приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

* Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложений 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, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать шумоизлучения 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-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 стандартов), 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 гаюснабжением, 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). Прекратив 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 теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить сливы воды из системы и приборов отопления).

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

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

имуществе земля 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 пересчетом 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 non представления 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 объявленной и информации, выезжать 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 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 возвращением Собственниками, при условии рассмотрения целей, обоснованности и размеров инвестиций Советом дома.

3.2. Собственник / Пользователь имеет право:

3.2.1. При наличии возможности выполнить 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, установленные и установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

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

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

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

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

4. Цена договора и порядок расчетов.

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

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату приравнивают Пользователем-нанимателем 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, исчисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм 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 утверждены ставки 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. Ненаполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием неисполнения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя изменений размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты представления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

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

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

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, представить 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 решением общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента подачи отчета собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по отчету в соответствии с п. 53 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 предусмотренных 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 произведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством заохранность, беззарийную 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. Если эти цели управляющей компании ежемесячно проводят 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 (стихийное бедствие, война, чрезвычайное положение, действия уполномоченных органов власти, аварий упомянутых коммунальных 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 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 направляет потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и утраченной выгода.

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 решения общим 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 приложением к нему являются:

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Юридический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф. 2.
Фактический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел.
+7(343) 383-18-57(58)
Директор: Теплов Василий Алексеевич
e-mail: tsk_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. Лучиникова
Лариса
Олеговна
Адрес: г. Екатеринбург
ул. Алюминистов
д. 20 кв. 179
Тел. 8 912 626 63 91

Собственник
Лучиникова Л.О. / Т.А. /

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20-166

г. Екатеринбург

дд дд

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Титлова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одновременно являющейся собственником жилого помещения № 160 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 № 862083 от 04.03.2013 г., 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, заниматели 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 расположены 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 вентилей, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

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

* отопительные приборы (радиаторы, погодоизмерители, расположенные в квартире и обслуживающие только одну квартиру);

* шланги, унитазы, раковины, мойки, душевые кабинки, смесители, водонагреватели и иные приборы;

* разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентилья, 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 исполнительного 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, надежке 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, избралими 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. Альянсовая 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 06 06 2014, 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 собственику следующие услуги:

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

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

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

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

-горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойное, 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 однокомнатные (не относящиеся 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 заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в течение 3 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 (искажение 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 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 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 предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственник (Пользователь) обязуются

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

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

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор тинцевые 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 преохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, записных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создавших 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 общему 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 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 «Собственником» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СНиП 31-110-03.

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

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работникам 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 вводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стойки, 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 или неисправностей незамедлительно 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 непредставления показаний приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисление 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 цели 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 представление 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 аварий 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. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении 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 в работе по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, 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, инесенная 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 устанавливается 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. Ненасыщивание Собственников (Пользователей) помещения не является основанием для отказа в плате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение и письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

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

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае non исполнения или недоплаты 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 отсутствии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредставления 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 приложении к размеру предусмотренного 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 произведения 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, безварийную 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 полноценной плате 75% Собственниками и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежемесячно проводит мероприятия по выяснению задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или недолжное исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или недолжное исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий упомянутых 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 направе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и улучшенной 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-экстренной службы: 383-18-59, 383-18-60.

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:
ООО «Ремстройкомплекс»
Юридический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф.2.
Фактический адрес: 620142
г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел.
+7(343) 383-18-57(58)
Директор: Теплов Василий Алексеевич
e-mail: rsk.100@mail.ru
сайт: <http://www.len.renstroikompleks.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

Собственик:
Ф.И.О. *Шелаш*
Лайшат
Шалховъев
Адрес: *г. Екатеринбург*
ул. Левшина
д. 20 кв 160
Тел. *8-919-391-36-78*

Собственик
Шелаш *Лайшат*

Договор

на жилищные услуги, содержание и текущий ремонт в
многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 158

г. Екатеринбург

10.08.2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Татарова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и
Чесноков Олег Александрович, являющийся собственником жилого
помещения № 158 общей площадью 134 кв. м. на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.
Альпинистов, дом № 20, № 66 АЕ оснований Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)
№ 393636 дата 18.05.2012

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.

Потребитель – члены семей собственников жилых помещений, инициаторы жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, гильдии туннелей или 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 галереи и ястыки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердачные, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электроцехи), кладовые на этажах, в тяжелые крыши, отражающие 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 ограждения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

Индивидуальное имущество собственником (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) – это:

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

* разводка канализации от осадки в стояк, запорно-регулирующая арматура;

* отопительные приборы (радиаторы, гигиенический, 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, газовые панели, инокс, газопотребляющее оборудование;

* электрические сети от прибора учета электрической энергии в помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

* оконные и дверные приборы (исключая входную дверь в помещение);

* иные, обслуживающие 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 жилых помещений состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений возможного использования, предназначенные 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 и исправлению состояния, работоспособности, надежде 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.

Перечень по предоставлению – 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 деятельности которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление ходатайственных, 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, избраннойми формой 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 и многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20. Собственники обязаны платить услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "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 обедуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями установленными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г., а именно:

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

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

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

•электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (гастроные кабинеты, тайбуры, коридоры), подвал, чердак, 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, обставленных 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 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, установленным действующим законодательством (невыполнение 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 чрезвычайных 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 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, устраниТЬ аварии, и 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 много квартирный дом, а также ее передачу по решениям общего собрания собственников здания 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 собственику 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 Управляющей компании 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, загораживающих 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени, согласно областному закону №52-ОЗ от 14.06.2005г., изм. № 62-ОЗ 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 газопроводами.

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 сливы воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещения 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 неразберных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стоки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, 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 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 помещения, 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 представителем общего собрания Совет дома, определить их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязательств 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 налоговых органов;

б) с предварительным уведомлением:

* при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате услуг, превышающей 2-х 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 внутриквартирных 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 внутриквартирных инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварий 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 бесперебойному 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, 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-нанимателям по договору социального найма, плату производят Пользователи-наниматели 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-нанимателем жилого помещения за найм 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. Ненаполнение Собственником (Пользователем) помещения не является основанием non-payment 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) 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, представить 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 выражений, все они должны быть отражены решением общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания утверждается 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 предусмотренным ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуга, 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 уточнению 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, действия усиливаемых органов власти, аварий упаковщиком 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 ближайший год 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).

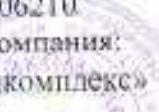
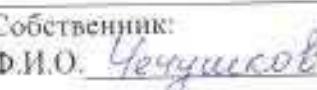
8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

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, 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 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  В.А. Теплов	Собственик: Ф.И.О. Чечулов  — Феликс — Александрович Адрес: г. Екатеринбург ул. Мельничная д. 20 кв. 158 Тел. _____ Собственик  Чечулов, Чечулов Ф.А.
---	--

Договор

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

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

г. Екатеринбург

д/н 28

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Титкова Н.А., действующего на основании Устава, имеющее в дальнейшем

«Управляющая компания», одной стороны и

юридический адрес *Многоквартирный дом*, являющейся собственником жилого

помещений № 20, общей площадью 111 кв. м. на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.

Альпинистов, дом № 20, из основания Свидетельства о регистрации (Договора социального найма)

№ 66 № 0450078 дата 30.03.2011

именуемый в дальнейшем «Собственик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключали 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, наприменяющие жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо 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, 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 заливения 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 се преви к стоякам, 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 отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от приборов учета электрической энергии в помещениях, 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 общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, исключая площади помещений вспомогательных испольжуваний, 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, 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 общесоюзных приборов учета коммунальных ресурсов, согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

Услуги по уходу - 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 2016 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

- электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, газбуры, коридоры), подвалы, чердачка, 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;

• водопроведение - 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 заявителей 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 правил, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обращаться в органы государственного учета жизненного 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. Обесseечь 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 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 требованием оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов при условии принятия указанного решения общим собранием собственников.

* Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложений 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 специальную установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарныйузел 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 совершение 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 в установленном действующим законодательством порядке.

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

2.2.5. Без оформления и 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 постановкой электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (и 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 стек воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работникам Управляющей компаний, подрядной организации, представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, 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-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, отключить 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 объявления 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 перегородок 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 устраниению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном здании, 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 и многоквартирном доме.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.

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

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

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным, 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 решениями 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 предусмотренным 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 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, действия уполномоченных органов власти, аварий упомянутых 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 выгода.

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 изменениями действующего законодательства.

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

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 383-18-39, 383-18-60.

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

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

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

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

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

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

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирными домами, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, ставшим управлении 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.remsstroikompleks.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
много квартирном жилом доме, расположенному по адресу:**

г. Екатеринбург

2016 года

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

помещений № общая площадью кв. м, на этаже много квартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № дата

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

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

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

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

Общее имущество много квартирного дома - имущество много квартирного дома, предназначенное для обустройства более одного помещения в данном доме, и том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений: а именно межквартирные лестничные пролазы 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 (электроштольи), 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 много квартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на много квартирный 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, 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 (исключая входную дверь в помещение);

* иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в много квартирном 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, исходя из площади 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 много квартирного 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 много квартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договоре.

Совет дома - орган много квартирного дома, состоящий из уполномоченных собственников, основной деятельностью которого является защита прав и интересов собственников помещений данного много квартирного 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 " 2014 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

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

* газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в 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 платы 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, устраивать 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 предложений 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 сбросывания 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 перестройство 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 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;

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

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

2.2.7. Обеспечить доступ, в заранее согласованное с председателем время, в помещение работниками 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 изменениях 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 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 изравне производить начисления исходя из установленных законодательством требований.

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

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

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

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

3. Права сторон.

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

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

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

б) с предварительным уведомлением:

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

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

* нарушения пунктов 2.2.4-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварий 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. Изыскывать 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, установленные 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, единоличным 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, вносимая Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджет (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 жилья 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) ежесосменно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.5. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием 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 ввитринах за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае non исполнения или non выполнения 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 отчетный год, 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 решениями общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания утверждается Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не предоставления 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 предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные ввитринах 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 засохранность, беззаконную 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 полной внесенной плате 75% Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома. В этих целях управляющая компания ежесосменно проводит мероприятия по взысканию задолженности.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или нецелесообразное исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Особые условия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Юридический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 51/1 оф. 2. Фактический адрес: 620142 г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 10, тел. +7(343) 383-18-57(58) Директор: Теплов Василий Алексеевич e-mail: rsk.100@mail.ru сайт: http://www.len.remstroikompleks.ru/ в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 г. Екатеринбург р/с 40702810100020017643 к/с 30101810400000000905 БИК 046568905 ИНН 6671315810 КПП 667101001 ОГРН 1106671006210 Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс» Директор  V.A. Теплов	Собственник: Ф.И.О. <u>Жемеро</u> <u>Соловьев</u> <u>Мещанова</u> Адрес: <u>ул. Мещанова</u> <u>г. Екатеринбург</u> Tel. <u>8 900 592 28 17</u> — Собственник: <u>Жемеро</u> <u>Жемеро</u> — <u>ул. Мещанова</u> <u>ул. Мещанова</u> <u>дом Жемеро Ф.Т.</u> <u>кв. 6 комн. 1</u> <u>т. 8 900 592 28 17</u> <u>дата 21.09.2009 г.</u>
---	--

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

г. Екатеринбург ____ ____ 2016 года

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

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме № 20, по ул. Альпинистов и 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 здании, 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 здании оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электрощитовые), кладовые на этажах, а также крыши, ограждение лестниц и испускные конструкции данного дома, механизированное, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположена данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные за указанным земельным участком.

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;

* 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 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 (исключая входную дверь в помещение);

* иные, обслуживающие 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 испомощательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданских бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балкона, лоджий, веранд и террас.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, надежности и регулированию инженерных систем, подготовка к сезонной эксплуатации, работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего назначения, 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 деятельности которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление координационных, организационных 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 01 2016 и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Оказать собственнику следующие услуги:

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

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

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

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

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

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

* газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в 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 однотипное 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 заявителей 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 (искаженное 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 инвентарных Управляющей компаний 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, предоставить Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

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

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

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

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

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

2.2. Собственник / Пользователь / обязуются:

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

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

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

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

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

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

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

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

- другие требования законодательства.

2.2.3. Производить перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.

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

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

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

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

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

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

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому назначению (в том числе производить слия 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 вводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем

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

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

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

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

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

* Совместно с другими собственниками выбрать решением общего собрания Совет дома, определять их полномочия, в целях подписания от имени собственников документов, касающихся исполнения обязательств 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 безопасностью людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указаниюуполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

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

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

* нарушения пунктов 2.2.4.-2.2.6. настоящего Договора;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

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

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности 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 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, включющую 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 плата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за пакет жилого помещения. Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в центральный 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 выставляемых платежных документов.

4.5. Несниспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием срыва срока платежа 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 подрядчиками организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по презаритетной договоренности о времени дате ознакомления;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или неисполнения 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 03 апреля года, следующего за отчетным, предоставить собственникам дома письменный отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за отчетный год, в котором указывается:

* сумму начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

* сумму фактически полученных платежей;

* сумму 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 приносят решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо непредоставления возражений по 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 предусмотренных ЖК РФ. Пени начисленные за просрочку платежа за содержание жилья услуги, указанные в квитанциях за ЖКУ не являются информацией об убытке.

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 прошедшей 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 полной внесении платы 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 неисполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору при налажении форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий унитазников 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 прав 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 определять 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 к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» ППР № 290 от 03.04.2013 г.

Приложение № 2 – «Сведения об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам

9. Реквизиты и подсказки строк

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов дом № 20 – 146

г. Екатеринбург

ул. РР

2016 года

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и
Собствник Владимир Анатольевич, являющийся собственником жилого помещения № 176, общей площадью 108 кв. м. на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации (Договора социального найма) № 990715, дата 31.01.2013, именуемый в дальнейшем «Собственик», 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 жилья, гостиной, наименители жилых помещений и члены их семей, гостинодавцы и иные лица, 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 (электроощитовые), 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 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 в стояки, запорно-регулирующая арматура;

* отопительные приборы (радиаторы, пленочные сушители, расположенные в квартире и обсл. живущие 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 в каждом помещении, 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, используемых для осуществления гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в этом 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, надежке 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 61 06 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 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений;

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

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

• газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в 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 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 одновременно (не относящиеся 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.

*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 текущим, 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 предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2. Собственники (Пользователи) обязуются:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоуставляющих 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, эвакуационных 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 покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 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 оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую 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 слия воды из системы 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 виновати 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 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. 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 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. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, общую 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, начисленная Пользователем-нанимателем жилого помещения за наем жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в центральный 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 выставляемых платежных документов.

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

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере 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 non исполнения или недостаточного исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принять меры 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 компанией не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственниками помещения дома либо предоставления 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 предусмотренных 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 засоринность, 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 недостаточное исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или недостаточное исполнение обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийное бедствие, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, забой употребителей 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

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 собственником 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 и земельно-лихоземельской спас-команд 383-18-59, 383-18-60

4.4. 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

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон

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

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для выполнения настоящего договора приложением к нему являются»:

Приложение № 2 к «Составлению об объектах имущества общего пользования»

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД, стандартам управления МКД, утвержденным ППРФ № 416 от 15.05.2012 г.

9. Реквизиты и подписи сторон

<p>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)</p> <p>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</p> <p>Управляющая компания: ООО «Ремстройкомплекс»</p> <p>Директор  B.A. Теплов</p>	<p>Собственник: Ф.И.О. <u>Пономарев</u></p> <p>— <u>Владимир</u></p> <p>— <u>Антоновская</u></p> <p>Адрес: <u>Аларчиково</u></p> <p>— <u>940 26 176</u></p> <p>—</p> <p>Собственник <u>Пономарев</u>, <u>Владимир</u> — за эти и следующие дни по гемодиоу ГР8 отличительный лев. на споре 6513 № 737943</p>
--	--

Договор

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

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20 - 100

г. Екатеринбург

01 08

2016 года

ООО «Ремстрайкомплекс» в лице Директора Тегнова В.А. действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», одна из сторон, и
Председатель Высшего совета именуемый «Собственник», являющийся собственником жилого помещения № 100, общей площадью 337 кв. м., на этаже многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом № 20, на основании Свидетельства о регистрации Договора социального найма № 590843, дата 09.03.2010

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 жилья 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 гонки и лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, гаражи, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), нежилые служебные помещения (электроцеховые), кладовые на этажах, а также крыши, определяющие 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 бытового устройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

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

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

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

* отопительные приборы (радиаторы, пленочные насосы, 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, помещение, 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 истинного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в комом 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 деятельности которого является защита прав и интересов собственников помещений данного многоквартирного дома, осуществление координационных, организационных 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. Альянисов 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 С (в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений..

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

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тумбуры, 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 Х дней.

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

2.1.8. Обеспечить ежемесячную выплату до 1-го числа 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 соответствующих 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 в работе по гражданской обороне в рамках полномочий Управляющей компании, подномочий 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 круглогодичное 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 узанных 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 направить 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 предложений о мерах по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2 Собственник (Пользователь) обязуется:

При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустановляющих 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 сбросывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

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

- не допускать выполнения в квартире работ или совершение 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 громкости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22:00 до 06:00 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. Принимать 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 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

- каждого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, освещенных электропитанием.

- для нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - полного многоквартирного дома). Продельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственник» 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 слия 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), и также проведение необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не вводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стоки, 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 пересчетом 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 проживания, 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 указанню 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;

* неуважительного 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, нарушенный 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 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 взаимодейственной 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 выполнить 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 стоимость содержания и ремонта жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователем-нанимателем по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае 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-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд (то есть наниматель-собственику 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. Ненаписание Собственником (Пользователем) помещения не является основанием для взыскания платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя о размере платы за жилое помещение в письменной форме (путем размещения информации в квитанциях за ЖКУ), не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов.

5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.

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

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени дате ознакомления.

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

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

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

- сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;

- сумма фактически полученных платежей;

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

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены решениями 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 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 предусмотренных 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 и соответствует с действующим законодательством засоренность, 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. Ее 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 упослужников 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 соответствующей части и 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, и решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

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

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

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

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

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

Приложением к нему являются:

Приложение № 1 – «Минимальный Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества»
– Статья № 209 – 02.01.2013 г.

Приложение № 2 - «Сводная» об общем имуществе многоквартирного дома и техническом состоянии многоквартирного дома.

Приложение № 3 – «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам

9. Внешняя и волнистая сторона