

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Атлант» (ООО «УК Атлант»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания, организация», в лице Директора Третьякова Евгения Артуровича, действующего на основании Устава и Собственники помещений многоквартирного дома г. Курган, _____ в Приложении № 4 к настоящему Договору действующие на основании решения общего собрания собственников помещений, заключили настоящий Договор о следующем (далее по тексту – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **город Курган**, _____ (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Курган, _____), является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Сторонами договора управления являются: управляющая компания - исполнитель по договору, и следующие лица, выступающие заказчиками по такому договору, а именно:

- а) собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- б) лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дом) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче;
- в) наниматели жилого помещения по договору социального найма, с момента заключения такого договора.

1.4. Управляющая компания предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности и только в отношении имущества, включенного в состав общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании.

1.5. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящего в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей компанией при наличии решения общего собрания собственников помещений. Работы по капитальному ремонту общего имущества не являются предметом настоящего договора.

1.6. С целью ведения регистрационного учета, а также в целях обеспечения исполнения управляющей компанией обязанности по размещению в государственной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее ГИС ЖКХ) информации, предусмотренной действующим законодательством для формирования платежных документов каждый из собственников помещений в доме дает согласие Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и в других случаях предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416, постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, а также иными нормативными актами.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей компанией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием собственников помещений в многоквартирном доме, лиц принявших от застройщика после выдачи им разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо нанимателей жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, в пределах суммы денежных средств, имеющихся на лицевом счете данного многоквартирного дома.

Перечень услуг и работ, периодичность их оказания и выполнения, определяется с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, геодезических и природно-климатических условий расположения дома. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении №1 к настоящему

Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей компанией, может производиться на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется Приложением №2 к настоящему Договору.

2.3. Граница эксплуатационной ответственности между собственниками помещений и Управляющей компании определяется на основании Акта разграничения границ эксплуатационной ответственности между собственником помещения и Управляющей компании Приложение № 3, являющегося неотъемлемой частью договора.

2.4. Обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДН) возникает;

- у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

- у собственника с момента возникновения права собственности на помещение, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

- у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2.5. Не использование Собственником и иными лицами помещения, либо общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от внесения платы за услуги по настоящему Договору.

2.6. Управляющая компания обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 10 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.

2.7. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

2.8. Управляющая компания не является поставщиком коммунальных услуг за исключением коммунальных услуг в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДН). Договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления и договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги и собственниками (потребителями) услуг.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей. При этом ответственность Управляющей компании ограничена перечнем заказанных работ и услуг, а также пределами финансирования работ и услуг.

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных настоящим Договором.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, бесперебойно предоставлять выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.3. Получать, вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.4. Не реже двух раз в год проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.5. Разрабатывать планы проведения работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ, исходя из первоочередной необходимости. В указанный план могут быть внесены изменения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей компанией. Основанием для изменения перечня работ будет служить Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае принятия решения о проведении конкретных видов работ собственниками помещений и недостаточности денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома на проведение иных видов работ и услуг, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии, Управляющая компания производит только тот перечень работ, который определен Протоколом общего собрания. Иные работы по текущему ремонту, за исключением аварийных, не производятся, включая работы, возложенные государственной жилищной инспекцией по предписанию иных надзорно – контрольных органов.

3.1.6. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, если иное не установлено договорами с поставщиками коммунальных услуг. По требованию Собственника в течение трех рабочих дней, следующего за днем обращения, предоставить Собственнику указанный журнал.

3.1.7. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.8. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей компании: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.9. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в связи с авариями, а также общему имуществу, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.10. Не позднее, чем за 3 рабочих дня до проведения плановых работ внутри помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

3.1.11.1. предполагаемые дата и время проведения работ;

3.1.11.2. номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 2 рабочих дней с момента получения уведомления;

3.1.11.3. вид работ, который будет проводиться;

3.1.11.4. сроки проведения работ;

3.1.11.5. должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.13. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей компанией в течение 30 дней.

3.1.14. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и (или) на сайте управляющей компании в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей компаний.

3.1.15. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей компании и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах многоквартирного дома.

3.1.16. Уведомлять собственников помещений о видах работ и услуг, не предусмотренных в Приложении № 2 к настоящему договору, за исключением работ и услуг, носящих срочный характер, в т.ч. аварийный, проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Управляющая компания приступает к выполнению таких работ и оказанию услуг после принятия общим собранием собственников помещений порядка финансирования данных работ и услуг. В случае если порядок финансирования собственниками помещений не определен, в том числе, если собрание не было проведено в течение 1 месяца с момента направления предложения Управляющей компанией, и Управляющей компанией такие работы были выполнены в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая компания вправе предъявить расходы на проведение таких работ (оказание таких услуг) собственникам помещений для их оплаты, а собственники и наниматели обязаны возместить затраты Управляющей компании. Подтверждением необходимости таких работ и оказания услуг является акт планового и внепланового осмотра многоквартирного дома, предписания надзорных и контролирующих органов.

3.1.17. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если их необходимость вызвана устранением угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, жилым помещениям собственников, выдачей предписания государственными надзорными и контрольными органами.

Оплата таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от собственников. В том случае, если средств недостаточно для проведения работ, выполнение которых связано с устранением угрозы жизни и здоровью, Управляющая компания через Председателя Совета дома (либо другое уполномоченное лицо) предлагает собственникам внести дополнительные суммы денежных средств пропорционально занимаемой площади. Информирование собственников о необходимости проведения таких работ осуществляется путем размещения уведомления на информационных стендах (входных дверях) каждого подъезда. Сметно-локальный расчет на проведение работ утверждается собственниками.

3.1.18. Принимать от Собственника плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (ОДН).

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (ОДН) принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.19. На основании подписанного договора между собственником и Управляющей компанией выполнять заявки Собственников на проведение дополнительных платных работ по ремонту жилых помещений, ремонту, замене внутриквартирного оборудования и других аналогичных работ по расценкам, действующим на момент проведения работ, перечень работ с указанием их стоимости размещен на сайте управляющей компании.

3.1.20. Информировать Собственника об изменении размеров платы за содержание жилого помещения путем размещения информации на доске объявления многоквартирного дома.

3.1.21. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Оказывать услуги и осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома, вносимых Собственниками по ставкам оплаты за 1 кв.м. общей площади помещения.

Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом. Регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Заключать все виды договоров в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей компании на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей компании, а также на финансирование деятельности управляющей компании.

3.2.5. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей компанией текущего, аварийного и капитального ремонта Общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.6. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей компании, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей компании.

3.2.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем и общедомовых инженерных систем в помещениях Собственника.

3.2.8. Требовать допуска в помещение Собственника для работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния, расположенного внутри помещения инженерных коммуникаций и выполнения необходимых ремонтных работ в рабочее время и в рабочие дни, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.9. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб).

3.2.10. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей компанией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.11. Взыскивать с Собственника в установленном законом порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, а начиная с девяносто первого дня, следующего за днем установленного срока оплаты, в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.2.12. Выносить предписания Собственникам и пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.13. По разрешению Общего собрания Собственников на основании заключенных договоров передавать общее имущество в пользование третьим лицам на возмездной основе. Доходы направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

3.2.14. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги.

3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.17. Приостановить выполнение работ по договору, выдачу справок, выписок, актов и т.д. при наличии задолженности Собственников (собственника) перед Управляющей компанией до полного погашения.

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения, взносы на капитальный ремонт и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Поддерживать жилое помещение и общее имущество многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Производить за счет собственных средств текущий ремонт принадлежащего ему помещения и расположенного внутри помещения оборудования в соответствии с действующим законодательством.

3.3.4. Выполнять предусмотренные действующим законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях на общем имуществе в многоквартирном доме. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение, а также в помещение общего пользования представителям Управляющей компании, а также организаций, предоставляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируюшую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией. Не проводить никакие ремонтные работы системы отопления путем привлечения сторонних организаций, данные работы производятся только работниками Управляющей компании. При несоблюдении указанного требования Собственник несет полную ответственность за действия третьих лиц, проводивших ремонтные работы системы отопления и за причинение ущерба общедомовому имуществу и собственникам иных помещений многоквартирного дома, а также за свой счет устраняет неисправности. При проведении ремонтных работ третьими лицами, Управляющая компания в полном объеме освобождается от ответственности за их действия.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей компанией;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов);

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы (при наличии мусоропровода),

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и муниципальными правовыми актами.

м) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

н) обеспечивать выполнение предусмотренных пожарных, санитарных и иных правил и норм, предусмотренных законодательством.

3.3.10 При проведении в помещении ремонтных работ, за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.11 Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей компании.

3.3.12. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей компании связаться с Собственником.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.14. Во исполнение п. «б» ч.4 ст. II Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416, в целях сбора, обновления и хранения информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, при заключении договора и по требованию Управляющей компании, предоставлять копию документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение, либо копию договора социального найма.

3.3.15. Предоставить право Управляющей компании на использование персональных данных в рамках заключенного договора в соответствии со ст. 6, 9 ФЗ №152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. в части обработки информационных данных для организации и ведении паспортного учёта, а так же при начислении, сборе платы за содержание жилого помещения, а также иных платежей, установленных по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятых в соответствии с законодательством.

3.3.16. Обеспечить свободный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям и запорной арматуре, находящейся в помещении Собственника для осмотра их технического состояния специалистами Управляющей компании, не замуровывать их наглухо. В случае проведения улучшенных ремонтов в помещении, устанавливать специальные люки в местах соединения трубопроводов инженерных коммуникаций, чтобы обеспечивалась возможность работы ключами во время ремонтных работ. Не загромождать помещения общего назначения.

3.3.17. Претензии (жалобы), связанные с ненадлежащим исполнением условий Настоящего договора, предъявляются Собственником или иным Пользователем помещения в течение пяти календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечению данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

3.3.18. Не производить установку на фасаде дома кондиционеров, Сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.3.20. Самостоятельно напрямую заключать договора с ресурсоснабжающими организациями холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компании ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компании, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. Контроль осуществляется через Уполномоченное собственниками лицо – председателя Совета дома, либо иное лицо, уполномоченное Решением общего собрания, а в случае отказа или невозможности выполнять уполномоченным лицом данных функций, они делегируются любому из собственников помещений, изъявившему желание.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей компании, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей компании перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.6. Направлять Управляющей компании в письменном виде жалобы, претензии, заявления и предложения, касающиеся ненадлежащего и надлежащего исполнения Договора.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную

воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту ОДН). В случае принятия решения собственниками на выделение из платы за содержание жилого помещения ОДН и выделение ОДН отдельной строкой, то в плату за содержание жилого помещения ОДН не включаются.

4.2. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. Размер платы за содержание жилого помещения определяется в соответствии с тарифной ставкой в размере, определенной на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома, и составляет __ рубля __ копеек с 1 кв.м. без ОДН с учётом предложений Управляющей компании, действует один год. Цена договора подлежит ежегодному изменению согласно п. 4.2, 4.3. и 4.4. настоящего договора.

4.3. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 2) и действует один год с момента утверждения.

4.4. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на каждый последующий год, подлежит ежегодной индексации на величину инфляции за прошедший отчетный год, но не более 10 % от цены договора, без проведения общего собрания.

4.5. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктами 4.2; 4.3; 4.4 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы, указанной в п. 4.4. не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

4.5. Плата за содержание жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. помещения и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа или единого информационного листа, предоставленного Управляющей организацией.

4.7. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.8. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей компании. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц. (при отсутствии задолженности).

При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей компании вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.9 Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.11. Неиспользование Собственником принадлежащего ему на праве собственности помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

4.12. Согласно п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006 г. № 491 Расходы на содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учёта, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая компания обязана предоставить представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – квартал;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – календарный год.

5.2. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и представителем собственников не утверждается.

5.3. Предоставление Акта представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей компании представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей компании, представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей компании Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.4. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акте производится путем их передачи в офис Управляющей компании.

5.5. В случае, если в срок, указанный в п.5.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей компании считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 5.5. и п. 5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.7. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей компании, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.8. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Предоставление доступа в Помещение

6.1. Собственник обязан:

- не реже двух раз в год обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей компании (подрядной компании) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей компании (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей компании способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 3 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей компании и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.5. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

7.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- Все последствия, возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

- Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

- Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

- Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

7.3. Управляющая компания несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

7.4. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей компании или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

7.5. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

7.6. Собственник, передавший Помещение по договору найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей компании на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

7.7. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

7.8. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.9. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

7.10. Управляющая компания не несет ответственность за дефекты и недостатки, выявленные в процессе эксплуатации, допущенные при строительстве Застройщиком многоквартирного дома. Обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, законодательством возложена на Застройщика.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1 Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2 Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в любое время, в одностороннем внесудебном порядке уведомив Собственников Помещений о расторжении договора управления путем размещения информации на доске объявлений в подъездах в том числе, но, не ограничиваясь и в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей компании. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не принято соответствующее решение.

3) и в иных случаях.

В течение 10 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей компании о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

8.4. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

8.5. Настоящий договор может быть также расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть письменно предупреждена уполномоченным собственниками лицом путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания с приложением копий решений собственников не менее чем за два месяца, при этом решение общего собрания Собственников помещений о смене способа управления (образование или ликвидация товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, непосредственное управление) в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

б) по инициативе Управляющей компании, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за 10 дней до прекращения настоящего договора, в случае если

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

- Собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании.

8.5.1. По соглашению сторон.

8.5.2. В судебном порядке.

8.5.3. Договор прекращает в случае:

- смерти собственника со дня смерти.

- В случае ликвидации Управляющей компании.

- В связи с окончанием срока действия Договора (при уведомлении одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать).

8.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 30 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.7. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим жилищным законодательством.

8.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.9. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате за услуги Управляющей компании, предоставленные во время действия настоящего Договора.

8.10. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

8.11. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.12. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10.Срок действия Договора.

10.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

10.2. Договор заключен сроком на один год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим договором условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

10.3. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре и вступает в силу с момента его подписания.

10.4. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты начала управления Многоквартирным домом Управляющей организацией.

10.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

11. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

11.1.1. Контроль осуществляется путем:

11.1.1.1. получения от ответственных лиц Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в сроки установленные действующим законодательством;

11.1.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), за счет собственников помещений многоквартирного дома;

11.1.1.3. участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

11.1.1.4. при наличии Совета многоквартирного дома, Совет, либо его представитель участвует в приемке выполненных работ, осмотрах общего имущества многоквартирного дома;

11.1.1.5. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

11.1.1.6. составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [п. 6.2](#) настоящего раздела Договора;

11.1.1.7. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей компанией на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

11.1.1.8. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

11.1.1.9. получения информации о ведении учета доходов и расходов по многоквартирному дому.

11.2. В случае не качественного предоставления услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома не предоставления/предоставления ненадлежащего качества коммунальных услуг составляется соответствующий акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организацией, свидетелей (соседей) и других лиц, а в случае не предоставления коммунальных услуг, то в присутствии представителей ресурсоснабжающей организации. При поступлении заявления в Управляющую компанию с просьбой составить акт (или явно выраженное намерение зафиксировать событие), Управляющая компания организует комиссию для фиксации факта, а именно уведомляет всех членов комиссии о дате и времени составления акта.

Акт по снижению/не предоставлению коммунальных услуг составляется представителем ресурсоснабжающей организации, а Управляющая компания является только организатором и участником. В случае, если представитель ресурсоснабжающей не явился для составления акта и был уведомлен надлежащим образом, акт составляется представителем Управляющей компании.

11.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

11.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией в 1 экземпляре. Копии акта вручаются всем членам комиссии, обратившимся за данным документом.

11.5. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

12. Заключительные положения.

12.1. Подписание и хранение договора осуществляется в следующем порядке: Собственники помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны договора. Собственники помещений подписывают договор, путем проставления своих

подписей в Реестре собственников помещений (Приложение № 1).

12.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

12.3. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой стороны.

12.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

12.5 Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации паспортного учёта, приема платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора

12.6 Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

12.7. Для подписи договора возможно использование факсимиле.

12.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома и помещения

Приложение № 3 - Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение № 4 - Реестр собственников помещений, заключивших Договор управления.

Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая компания

Сведения о Собственниках и их подписи представлены
В приложении № 4 к настоящему
д о г о в о р у .

ООО «Управляющая компания Атлант»

Директор ООО «УК Атлант»

_____/ Третьяков Е.А./

ПЕРЕЧЕНЬ
и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества
многоквартирного дома

I. Перечень работ по содержанию общего имущества дома.		
1. Санитарное содержание помещений общего пользования:		
1.1..	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	через день
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в 2 недели
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в 2 недели
1.5.	Уборка кабины лифта	ежедневно
1.6.	Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	1 раза в месяц
1.7.	Влажная протирка дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков.	2 раза в год
1.8.	Мытье окон	2 раза в год
1.9.	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, отопительных приборов	2 раза в год
1.10.	Дезинфекция мусоросборников (контейнеров)	1 раз в 2 месяца
1.11.	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
1.12.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 суток
2. Придомовая территория		
Зима		
2.1.	Очистка территорий 1 класса от наледи без предварительной обработкой хлоридами	По необходимости
2.2.	Очистка территории 1 класса с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега	1 раз в 2 суток
2.3.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега с территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	1 раз в сутки
Лето		
2.4.	Выкашивание газонов	не менее двух раз в год
2.5.	Подметание территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	1 раз в 2 суток
2.6.	Уборка газонов от случайного мусора	по необходимости
3.	Услуги по управлению	ежемесячно
4. Обслуживание инженерных сетей		
4.1.	Гидравлическое испытание системы отопления	1 раз в год
4.2.	Запуск системы отопления	1 раз в год
4.3.	Промывка системы отопления	1 раз в год
4.4.	Техническое обслуживание инженерных сетей входящих в состав общего имущества многоквартирных жилых домов (водоснабжения, теплоснабжения, канализации)	ежедневно
4.5.	Техническое обслуживание ВРУ	по необходимости
4.6.	Техническое обслуживание электрических сетей и их оборудования на лестничных клетках	по необходимости
4.7.	Техническое обслуживание систем освещения общего имущества	ежедневно
4.8.	Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации.	ежемесячно
4.9.	Техническое обслуживание системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.	ежемесячно
5. Обслуживание конструктивных элементов здания		

5.1.	Осмотр мест общего пользования и подвальных помещений	2 раза в год
5.2.	Осмотр наружных конструкций дома	2 раза в год
5.3.	Проверка дымоходов и вентканалов	2 раза в год
5.4.	Осмотр несущих конструкций кровли	2 раза в год
6	Содержание, техническое обслуживание и ремонт лифтов	ежемесячно
7	Аварийное обслуживание	круглосуточно
8	Прочие услуги	
8.1.	Дератизация подвалов и мест общего пользования	по необходимости
8.2.	Дезинсекция подвалов	по необходимости
II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества.		
1.	Фундаменты. Устранение местных деформаций (не более 10%), работоспособности вентиляционных продухов, отмостки (не более 10%) и входов в подвалы.	
2.	Стены и фасады. Герметизация стыков, восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, отливов. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях. Ремонт и окраска цоколей и фасадов (не более 10%).	
3.	Перекрытия. Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и покраска (не более 10%).	
4.	Крыши. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель (не более 10%), частичный ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции (не более 10%)	
5.	Оконные и дверные заполнения. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.	
6.	Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и других общедомовых вспомогательных помещениях. Ремонт, частичная замена перил лестничных клеток, замена плафонов.	
7.	Центральное отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления.	
8.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.	
9	Электроснабжение и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов (до индивидуального вводного устройства защиты).	
10.	Вентиляция. Частичная замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.	
11.	Мусоропроводы. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.	
12.	Внешнее благоустройство. Ремонт дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, расположенных в пределах земельного участка, входящего в состав общего имущества дома.	

Подписи сторон

Управляющая компания

Сведения о Собственниках и их подписи представлены
В приложении № 4 к настоящему
д о г о в о р у .

ООО «Управляющая компания Атлант»

Директор ООО «УК Атлант»

_____/ Третьяков Е.А./

Состав общего имущества многоквартирного дома.

В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

и) внутридомовые инженерные системы, теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, внутридомовые инженерные системы водоотведения, внутридомовые системы отопления, внутридомовая система электроснабжения

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Управляющая компания несет эксплуатационную ответственность в отношении внутридомовых инженерных систем, расположенных в помещении Собственника до точки разграничения эксплуатационной ответственности, установленной Приложением № 3 к Договору управления многоквартирным домом.

Подписи сторон

Управляющая компания

Сведения о Собственниках и их подписи представлены
В приложении № 4 к настоящему

д о г о в о р у .

ООО «Управляющая компания Атлант»

Директор ООО «УК Атлант»

_____/ Третьяков Е.А./

Акт
разграничения границ эксплуатационной ответственности между собственником помещения и
Управляющей компанией

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Атлант» (ООО «УК Атлант»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания, организация», в лице Директора Третьякова Евгения Артуровича, действующего на основании Устава и Собственники помещений многоквартирного дома г. Курган, _____ указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору действующие на основании решения общего собрания собственников помещений, согласовали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Определить точкой разграничения эксплуатационной ответственности сторон в отношении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, расположенных в помещении Собственника, состоящие из стояков, ответвлений от стояков – резьбовое соединение до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, а при отсутствии отключающих устройств до прибора учета холодной и горячей воды – резьбовое соединение до прибора учета холодной и горячей воды. При отсутствии запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки и приборов учета, точкой разграничения эксплуатационной ответственности сторон является точка присоединения ответвления к стояку.

2. Определить точкой разграничения эксплуатационной ответственности сторон в отношении внутридомовой инженерной системы водоотведения, расположенной в помещении Собственника и состоящей из канализационных стояков, ответвлений от стояков - плоскость раструба первого тройника от канализационного стояка.

3. Определить точкой разграничения эксплуатационной ответственности сторон в отношении внутридомовой системы отопления, расположенной в помещении Собственника и состоящей из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях –соединение с перемычкой (перемычка относится к эксплуатационной ответственности Управляющей компании); при отсутствии перемычки точкой разграничения эксплуатационной ответственности сторон является точка присоединения отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков системы отопления. При отсутствии перемычки и отключающих устройств, точкой разграничения эксплуатационной ответственности сторон является точка перехода стояка отопления в горизонтальное положение для соединения с обогревающим элементом (радиатором).

4. Определить точкой разграничения эксплуатационной ответственности сторон в отношении системы электроснабжения – соединение с отсекающим устройством (автоматом защиты), расположенным в подъезде.

5. Собственник, из помещения которого имеется выход на балкон, несет эксплуатационную ответственность за балконные плиты (балконную конструкцию), примыкающую к помещению и предназначенную для использования указанным Собственником.

6. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность в отношении вышеуказанных внутридомовых инженерных систем, расположенных в помещении Собственника до точки разграничения эксплуатационной ответственности.

7. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Подписи Сторон:

Управляющая компания

Сведения о Собственниках и их подписи представлены
В приложении № 4 к настоящему
д о г о в о р у .

ООО «Управляющая компания Атлант»

Директор ООО «УК Атлант»

_____/ Третьяков Е.А./

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
г. Курган, _____
заключивших Договор управления многоквартирным домом с ООО «УК Атлант»

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Сведения о Собственниках и их подписи представлены
В приложении № 4 к настоящему
договору

Директор ООО "УК "Атлант" Е.А. Третьяков
