

Договор № 2
управления многоквартирным домом

г. Кохма

« » _____ 2020 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Управляющая компания «БасК 1», (ООО «УК «БасК 1»), именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Балькова Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны Собственники/Наниматели, именуемые в дальнейшем «Собственники» жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кохма, ул. Курортная, дом 13, указанные в прилагаемом реестре собственников помещений (Приложение № 1), действующие от своего имени, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Цель настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме

1. Термины и определения

1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1 «**Многоквартирный дом**» - многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кохма, ул. Курортная, дом 13, представляющий собой единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные части предназначены для жилых и нежилых целей (помещения) и находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений

1.2 «**Помещение**» - часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

К жилому помещению в настоящем Договоре приравнивается часть Многоквартирного дома, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

«нежилое помещение» в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3 «**Общее имущество**» - имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, не являющиеся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме. Состав Общего имущества указан в Приложении № 2 настоящего Договора

1.4 «**Собственник**» - собственник жилого/или нежилого Помещения в многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, либо участник долевого строительства, получивший от застройщика многоквартирного дома по передаточному акту Помещение в многоквартирном доме.

1.5 «**Пользователь**» - лицо, пользующееся Помещением на основании соглашения или договора с Собственником Помещения или по иным, предусмотренным законодательством основаниям.

1.6 «**Доля в праве общей собственности на Общее имущество**» - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его доля в общем объеме платежей за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании Собственников помещений. Доля в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на помещение в многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.7 «**Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения**» - плата за услуги и работы, предусмотренные п. 2.1, 2.3-2.21 Договора и Приложением № 3 к Договору, а также 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.

1.8 «**Управление многоквартирным домом**» - совершение юридически значимых действий направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также организацию обеспечения Собственников и Пользователей помещений в многоквартирном доме Коммунальными и прочими услугами

1.9 «**Текущий ремонт Общего имущества в многоквартирном доме**» - ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Постановлением Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 4 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.10 «**Коммунальные услуги**» - оказываемые Собственникам, Пользователям услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению. С установленного законодательством РФ момента в состав коммунальных услуг входит услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.11 «**Коммунальные ресурсы**» - холодная вода, горячая вода, водоотведение, электрическая энергия, обращение с твердыми коммунальными отходами «Региональный оператор» по обращению с твердыми коммунальными отходами, используется для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также отводимые по сетям сточные воды.

1.12 «**Ресурсоснабжающая организация**» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

1.13 «**Правила предоставления коммунальных услуг**» - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

2. Предмет договора

2. Предмет договора

2.1 Управляющая организация обязуется по заданию Собственников в течении срока действия настоящего Договора за Плату выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, оказывать дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников, (возможно предоставление коммунальных услуг по решению Общего собрания собственников), осуществлять иную направленную на достижение целей Управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.2 Выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренных Приложением № 3, Приложение № 4 к настоящему Договору, в полном объеме, как своими силами, так и путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.

2.3 Оказание своими силами, либо путем привлечения третьих лиц дополнительных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания Собственников.

2.4 Осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключения с ними соответствующих договоров.

2.5 Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанными с Управлением Многоквартирным домом.

2.6 Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту, дополнительных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания собственников.

2.7 Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами РФ.

2.8 Организация выполнения работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечня, указанного в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.9 Организация выполнения работ по Текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.10 Осуществление своими силами или путем привлечение третьих лиц начисления, сбор, при наличии оснований перерасчета платежей собственнику, пользователю за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, коммунальные услуги, дополнительные услуги, утвержденные решением общего собрания собственников, и перечисление указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом.

2.11 Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав и интересов собственника как потребителя жилищных коммунальных и прочих услуг.

2.12 Установление фактов причинения вреда имуществу собственника помещения в многоквартирном доме и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов.

2.13 Подготовка и предоставление собственнику предложений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, дополнительных работ и услуг по общему имуществу, расчет расходов на их проведение.

2.14 Расчет размеров платежей для каждого Собственника.

2.15 Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом (в том числе на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.16 Прием и рассмотрение в течении 30 (тридцати) календарных дней обращений, жалоб собственника (или пользователя) на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций, с которыми Управляющей организацией заключены договоры, в течении 3 (трех) рабочих дней со дня получения обращений, жалоб собственника на действие (бездействие) Ресурсоснабжающих организаций, качество коммунальных услуг.

2.17 Выдача Собственнику (или Пользователю) справок в пределах своих полномочий в течении 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от них, а копии финансово-лишнего счета в день обращения, при наличии правоустанавливающих и иных документов.

2.18 Ведение статистической и иной информации и документации по многоквартирному дому и лицам пользующимся помещениями в них.

2.19 Хранение (при наличии) копий правоустанавливающих документов собственников на помещение, а также иных документов, являющихся основанием для проживания пользователей в помещениях.

2.20 В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников, предоставление третьим лицам за плату в пользование или аренду помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, размещения в объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, или размещение на них имущества (оборудование и т.д.) третьих лиц.

2.21 В случае принятия общим собранием собственников решения о наделении Управляющей организации соответствующими полномочиями – заключение договоров с третьими лицами на сдачу в аренду или пользование помещений, относящихся к общему имуществу, предоставление в пользование частей общего имущества, в т.ч. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, размещение в них или на них имущество или оборудования третьих лиц, проведение в них работ и т.д., с последующим направлением полученных денежных средств на цели, работы или услуги, установленные решением совета многоквартирного дома.

2.22 Совершение других действий, направленных на Управление многоквартирным домом, оказание иных услуг и выполнение иных работ, в случае принятия общим собранием собственников решения об их выполнении (оказании/проведении) и установлении размера платы за них для каждого собственника.

2.23 Выполнение прочих работ и оказание прочих услуг собственнику, при наличии технической возможности их выполнения/оказания, на основании заявки Собственника, либо отдельных договоров с ним.

2.24 Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту указан в Приложении № 3, Приложение № 4 к настоящему Договору.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации. Перечень работ и услуг, предусмотренный в Приложении № 3 и Приложении № 4 к настоящему Договору, устанавливается исходя из

требований собственника и требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии с законодательством РФ, постановлениями Правительства РФ, СанПиН, СНиП, нормативными актами федеральных органов исполнительной власти, а в их отсутствие нормативными актами субъекта РФ, действующими на дату их оказания (выполнения).

2.25 Капитальный ремонт общего имущества проводится в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.26 На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.27 Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ не входит в оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и оплачивается отдельно).

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

- по обслуживанию земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, в границах фактического землепользования, до момента определения границ земельного участка;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения в, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома – по внешней стене здания;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных систем канализации – место соединения канализационного выпуска с дворовой сетью канализации.

- по обслуживанию внутридомовых инженерных систем газоснабжения – место фланцевого соединения первого запорного устройства с внешней сетью газораспределения, без учета запорного устройства.

- по обслуживанию внутридомовой инженерной системы электроснабжения – от окончечников питающих дом кабельных линий, изоляторы креплений воздушных питающих кабельных линий на стене МКД.

Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по строительными конструкциями – внутренняя поверхность стен, полов, потолков помещения, оконные заполнения (без заполнений проемов) и входная дверь (без заполнений проемов) в помещении (квартиру);

- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного в помещении на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулирующего крана на отводах от стояка внутриквартирной разводки от стояков, при отсутствии арматуры – по первым сварным (резьбовым) соединениям отвода от стояка.

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость раструба канализационного стояка, расположенного в помещении.

- по внутридомовой системе отопления – вся система, за исключением обогревающих элементов (отопительных приборов) установленных в месте не определенном проектом дома, подключенным к стояку с использованием перемычки ответвлений к элементу (прибору), оборудованному запорной арматурой.

- по внутридомовой системе электроснабжения - соединительные клеммы подключения к индивидуальному прибору учета электроэнергии. Прибор учета электроэнергии (электрический счетчик), электротехническая проводка и оборудование, подключенное после него не принадлежат к общему имуществу, обслуживаются на договорной основе.

- по внутридомовой системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка),

- по внутридомовой системе вентиляции, дымоходов – по раструбу проема в вентиляционный, дымоходный канал.

Акт разграничения эксплуатационной ответственности между общим имуществом МКД и помещением Собственника является неотъемлемой частью настоящего договора. (Приложение № 8) к настоящему Договору.

Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ не входит в оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и оплачивается отдельно).

3. Права и обязанности Сторон

Управляющая организация обязана:

3.1 Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения.

3.2 Обеспечивать предоставления коммунальных услуг Собственнику, качество которое должно соответствовать требованиям законодательства РФ, при условии ввода в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются до внешней границы стены многоквартирного дома.

3.3 Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных с Обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ и услуг, сроков их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договорами с ними.

3.4 Своевременно информировать собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.5 Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.6 Оформлять и предоставлять Собственникам (и в установленных законом случаях – Пользователям) платежные документы на оплату не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для перечисления им платы за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей организации при условии своевременного предоставления указанными лицами сведений о своем праве на помещения и месте жительства/месте нахождения организации.

3.7 Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (Пользователей) на качество оказанных им услуг по настоящему Договору и качества выполняемых работ, оказываемых услуг обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.8 В сроки, установленные законодательством РФ, принять проектную, техническую, исполнительную документацию на многоквартирный дом (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), инструкцию, вести, хранить и вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.9 Принимать от Собственников и Пользователей копии правоустанавливающих документов на помещения, копии документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в помещениях многоквартирного дома, организовать хранение указанных копий документов.

3.10 Информировать Собственника (Пользователя) помещения посредством размещения объявлений на стендах многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления.

3.11 Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Перечень услуг аварийно-диспетчерской службы содержится в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.12 Осуществлять технические осмотры и обеспечивать плано-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.13 На основании заявки заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, помещению или имуществу проживающих в нем лиц.

3.14 После ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания, вести учет их показаний, после ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета принимать от собственников и пользователей их показания, в т.ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет, и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с законодательством РФ.

3.15 Обеспечить Собственников и Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений с указанной информацией в местах общего пользования многоквартирного дома, на информационных стендах и на сайте Управляющей организации.

3.16 Составление сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.17 Обеспечить исправление повреждений санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами.

3.18 Ежегодно предоставлять собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого полугодия года, следующего за истекшим календарным годом. Отчет представляется путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет. В отчете указывается информация в объеме требований законодательства РФ о раскрытии информации о деятельности управляющей организации.

3.19 Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

3.20 Вести Реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирного дома.

3.21 Осуществлять обработку персональных данных Собственника в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.22 В течении трех месяцев истечения срока действия настоящего Договора

- а) представить краткий отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора;
- б) передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из 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.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.3 Взыскивать задолженность с Собственников (Пользователей) по внесению платы за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные и прочие услуги, установленные общим собранием Собственников, ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также установленную законом неустойку (пени).

3.2.4 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5 Информировать компетентные органы о длительном проживании в помещениях лиц, не зарегистрированных Собственниками в помещениях в установленном законодательством РФ порядке. В установленном законодательством РФ порядке проводить доначисления Собственнику платы за коммунальные услуги с учетом фактически проживающих лиц (в случае отсутствия в таком помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов).

3.2.6 Принимать участие в общих собраниях Собственников без прав голосования.

3.2.7 Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

В случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников определять третьих лиц и заключать с ними договора о предоставлении в пользование или аренду помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, предоставлении в пользование части общего имущества в многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, о размещении в объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, или на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц.

3.2.8 Представлять интересы Собственника, связанные с Управлением многоквартирного дома.

3.2.9 Требовать допуск уполномоченных работников с Управляющей организации в согласовании с Собственником времени в его помещение с целью создания комфортных условий проживания собственника, обеспечения надлежащей эксплуатации и бесперебойного функционирования инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги в многоквартирном доме, относящихся к общему имуществу и находящихся (проходящих) в помещениях, для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту таких инженерных систем. О днях необходимого предоставления доступа в помещения для выполнения предусмотренных настоящим пунктом работ и услуг Управляющая организация информирует собственника путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.2.10 Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.11 Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.3 Собственник обязуется:

3.3.1 Исполнять обязательства, предусмотренные законодательства РФ, решениями общего собрания Собственников и настоящим Договором.

3.3.2 В установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить плату за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные услуги, иные услуги установленные решением общего собрания Собственников, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3 Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям причинивший вред Собственник обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные Управляющей организацией расходы на их восстановления в течение 5 дней с момента получения требования об их возмещении.

3.3.4 Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.5 За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.6 Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальном месте. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Ликвидация канализационного засора, произошедшего в результате нарушения правил данного пункта, производится за счет виновника засора. В случае не выявления виновника стоимость работ по прочистке канализации оплачивается в равных долях всеми собственниками квартир по засоренному стояку.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8 В случаях изменения нагрузки на электрическую сеть помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставить в Управляющую организацию согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.9 Незамедлительно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.10 Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.11 Допускать в помещение должностных лиц Управляющей организации, предприятий и организации, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварии, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета, заранее согласованное время, а для ликвидации аварии – в любое время.*

* – согласно подп. «б» п 50 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г № 307 Исполнитель имеет право

б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ а для ликвидации аварии - в любое время.

в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в подпункте "д" пункта 52 настоящих Правил.

г) в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета их исправности, а также целостности на них пломб.

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном разделом X настоящих Правил, подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа.

е) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

Внимание! В случае не предоставления Собственником доступа, в занимаемые жилые помещения, специалистам Управляющей организации для проведения планового осмотра, а также ликвидации аварии инженерного оборудования и коммуникаций Управляющая организация снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему Договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам.

3.3.12 В случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации, по телефону или иным способом (по факсу, почте, и т.д.) прийти в согласованное сторонами время в Управляющую организацию.

3.3.13 Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.14 В случае проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в течении 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные плана технической инвентаризации на помещение, передать в Управляющую организацию копию плана БТИ на помещение.

3.3.15 При наличии в помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них, сообщать представителю Управляющей организации не позднее 3 (трех) суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.16 Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и проверке, замена индивидуальных приборов учета, независимо от пользования коммунальными услугами в помещении. Проверка или замена индивидуальных приборов учета коммунальных услуг осуществляется Собственником за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.3.17 Соблюдать Правила пользования, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, правила и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

3.3.18 Собственник жилого помещения обязан нести бремя содержания помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

3.3.19 Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.20 С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно с 15 (пятнадцатого) по 25 (двадцать пятое) число каждого месяца подавать показания приборов учета в Управляющую организацию.

В случае неподачи показаний индивидуальных приборов учета Управляющей организации в вышеуказанный срок, начисления Управляющей организацией платежей и оплата

Собственникам за коммунальные услуги производится в соответствии с п.4.11, п. 4. настоящего Договора.

3.4 Собственник вправе:

3.4.1 Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством РФ.

3.4.2 Собственник жилого помещения вправе предоставлять во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством.

3.4.3 Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.4.4 В соответствии нормативно правовыми актами в установленном порядке Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию, для перерасчета платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности.

3.4.5 Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем:

а) получения от Управляющей организации информации о действиях по управлению многоквартирным домом или мероприятиях по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в порядке, определенном стандартом раскрытия информации организации, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Правительством РФ.

б) участвовать в согласовании с Управляющей организацией время в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией.

в) присутствовать в согласовании с Управляющей организацией времени при оказании услуг и/или выполнении работ по настоящему Договору.

г) привлечения за свой счет для контроля за качеством оказания услуг и/или выполнения работ Управляющей организацией по настоящему Договору специализированных экспертных организаций.

д) ознакомление с предоставленным в соответствии с законодательством и настоящим Договором отчетом Управляющей организации об исполнении настоящего Договора.

3.4.6 Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.7 Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

3.5 Собственник не вправе:

3.5.1 Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества, нарушать колористический паспорт многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку без разрешения органа местного самоуправления.

3.5.2 Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией.

3.5.3 Устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не предусмотренную проектом регуливающую и запорную арматуру.

3.5.4 Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления), сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем.

Убытки Управляющей организации, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает Собственник, допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат Управляющей организации, понесенных ей для устранения причиненного общему имуществу ущерба.

3.5.5 Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт.

3.5.6 Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.7 Производить отделочные и ремонтные работы, сопряженные с шумом, в часы покоя граждан, определенные в соответствии с законодательством об обеспечении тишины и покоя граждан на территории г. Иваново и Ивановской области.

3.5.8 Применять при производстве отделочных и ремонтных работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.

3.5.9 Проводить отделочные и ремонтные работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования в многоквартирном доме, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы

3.5.10 Запрещено выполнять работы:

а) по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления,

б) предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

в) предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замена перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;

г) по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;

д) по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также местах расположения связей между сборными элементами;

е) по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

4. Размер и порядок оплаты по Договору

4.1 Цена настоящего Договора определяется суммой платежей за период его действия, включающих плату за содержание общего имущества, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Расчет тарифа на содержание и обслуживание многоквартирного дома приведен в Приложении № 6 к настоящему Договору.

4.2 Плата за содержание жилого/нежилого 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.

4.3 Плату за иные (дополнительные) работы и услуги, определенные решением общего собрания Собственников (в случае их утверждения решением общего собрания Собственников).

4.5 В случае принятия общим собранием Собственников по согласованию с Управляющей организацией соответствующего решения об установлении иных дополнительных услуг и платы за них, применяется утвержденный таким решением перечень и/или стоимость дополнительных услуг без заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.6 Плата за содержание жилого/нежилого помещения, иные платежи, установленные общим собранием Собственников за 1 кв.м общей площади Помещения, вносится исходя из общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику, если плата за дополнительные услуги установлена общим собранием Собственников за одно Помещение, их оплата производится из количества Помещений Собственника.

4.7 Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

а) плата за управление многоквартирным домом

б) за содержание общего имущества в многоквартирном доме

в) содержание придомовой территории

г) уборка подъездов (только по решению Общего собрания)

д) за текущий ремонт общего имущества

е) ОДН – общедомовые нужды в соответствии с законодательством РФ, в силу п. 9.2 ст. 156 ЖК РФ от 01.01.2017 года «О методике начисления с статью расходов за жилищные услуги».

ж) ТКО – в соответствии с Федеральным законом от 20.12.2014 № 458 «О внесении изменений в ФЗ № 89 от 24.06.1998 «Об отходах производства и потребления».

4.8 Расчетный период для оплаты коммунальных услуг, содержания, обслуживания и текущего ремонт многоквартирного дома устанавливается равным календарному месяцу.

4.9 Собственник вносит плату на расчетный счет или через кассу Управляющей организации не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.10 Порядок размера платы утвержден, в соответствии с частью 7 ст. 156 ЖК РФ устанавливает: «Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке ст. 45-48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год, также учитывая утвержденные Правила № 491.

Размеры платы за содержание жилого помещения должны быть соразмерны утвержденному перечню, объема и качеству услуг и работ.

4.11 После ввода в эксплуатацию приборов учета в случае выхода из строя или утраты, истечения сроков эксплуатации, определяемого периодом до очередной проверки индивидуального прибора учета, а также в случае не предоставления в Управляющую организацию показаний индивидуальных приборов учета или отказа в допуске представителей Управляющей организации к прибору учета, расположенному в Помещении, объемы потребления коммунальных ресурсов для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов, определенное по указанному прибору за период не менее 1 год, а если период работы индивидуального составил меньше 1 год, то за фактический период работы приборов учета, но не менее 3 месяцев.

4.12 Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения.

Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем в том числе на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю.

В заявке указывается следующая информация:

сведения о потребителе (для физического лица - фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон, для юридического лица - наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации, контактный телефон);

предлагаемая дата и время ввода установленного прибора учета в эксплуатацию;

тип и заводской номер установленного прибора учета, место его установки;

сведения об организации, осуществившей монтаж прибора учета;

показания прибора учета на момент его установки; дата следующей проверки.

К заявке прилагаются копия паспорта на прибор учета, а также копии документов, подтверждающих результаты прохождения последней проверки прибора учета (за исключением новых приборов учета).

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная с 1-го числа

месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета, а также форма акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета и порядок ее заполнения утверждаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

4.13 Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях:

а) неотображения приборами учета результатов измерений;

б) нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки;

в) механического повреждения прибора учета;

г) превышения допустимой погрешности показаний прибора учета;

д) истечения межповерочного интервала поверки приборов учета.

4.14 По истечении 3 месяцев, за которые плата за коммунальную услугу (услуги) была рассчитана в соответствии с п. 4.11 Договора, плата за коммунальную услугу (услуги) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.15 Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

4.16 Стоимость тарифа может быть уточнена сторонами с учетом изменения уровня цен и тарифов на коммунальные услуги или объемов работ, а также изменениями в действующем законодательстве РФ.

Любые изменения цены настоящего Договора устанавливаются путем принятия Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.17 В случае неполной оплаты Собственником услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома Управляющая организация вправе приостановить или ограничить (при наличии технической возможности) предоставление данных услуг. Под неполной оплатой понимается наличие у Собственника задолженности по оплате в размере 3 месячных размеров платы по настоящему Договору.

4.18 Взносы на капитальный ремонт вносятся Собственниками в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Капитальный ремонт.

5.1 Управляющая организация совместно с представителями многоквартирного дома, производит осмотр технического состояния общего имущества, подлежащего капитальному ремонту, путем составления акта (дефектной ведомости).

5.2 Управляющая организация может составлять и утверждать смету на проведение капитального ремонта общего имущества, составляет расчет оплаты данного ремонта соразмерно долям Собственника вправе общей собственности на общее имущество, которая не входит в оплату за техническое обслуживание, устанавливает срок выполнения работ для рассмотрения и согласования на общем собрании Собственников (источник выполнения работ – специальный счет капитального ремонта многоквартирного дома).

5.3 Для выполнения работ по капитальному ремонту согласовано Приложение № 7 к настоящему Договору Управляющая организация вправе привлечь на основании соответствующего договора организации, имеющие право на выполнение работ такого рода.

6. Ответственность сторон

6.1 При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме в результате ее действий или бездействий в размере реального ущерба.

6.2 Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

6.3 Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

6.4 В случае несвоевременного внесения платы за помещение и коммунальные услуги с Собственника взымаются пени, согласно действующего законодательства РФ.

6.5 Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Условия освобождения от ответственности:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение,

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.)

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

6.6 Собственник, (Наниматель) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

6.7 В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и/или капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший впоследствии подобных действий.

6.8 В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взымает в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему Договору.

6.9 Собственники не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и(или) специалистов организации, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие

подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

7. Срок действия и порядок расторжения Договора

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течении 5 лет с даты его заключения.

7.2 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.3 Действие настоящего Договора прекращается с момента заключения Собственником договора управления многоквартирным домом с организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, либо выбранной общим собранием собственников в многоквартирном доме.

7.4 Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.5 В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.6 В случае досрочного расторжения договора по инициативе собственника, последний возмещает Управляющей организации расходы по изготовлению технической и другой документации, если она была изготовлена за счет Управляющей организации.

8. Разрешение споров

8.1 Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2 В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение Арбитражного суда, а при подведомственности спора мировому суду, спор подлежит рассмотрению мировым судьей, к которому относится адрес многоквартирного дома.

Срок рассмотрения претензий составляет 15 календарных дней с момента ее получения.

9. Прочие положения.

9.1 Любые положения, изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны Сторонами, после чего они будут являться неотъемлемыми частями Договора.

9.2 В случае не уведомления одной из Сторон об изменении своих реквизитов в установленный Договором срок, надлежащим признается исполнения обязательств по реквизитам, указанным в Договоре.

Под датой получения Собственником уведомления понимается дата, указанная отделением почтовой связи на уведомлении о вручении письма, либо отметка отделения почтовой связи об отсутствии адресата по данному адресу.

9.3 В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Собственник, настоящим дает согласие Управляющей организации, на обработку его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способом, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранение, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению

(обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также Собственник настоящим дает согласие Управляющей организации на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Настоящее соглашение действует по день действия настоящего Договора и может быть отозвано путем подачи в Управляющую организацию письменного уведомления о его отказе.

9.4 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к Договору:

1 Приложение № 1 «Реестр собственников многоквартирного дома, заключивших договор управления».

2 Приложение № 2 «Состав общего имущества в многоквартирном доме».

3 Приложение № 3 «Перечень услуг и работ, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

4 Приложение № 4 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

5 Приложение № 5 «Перечень аварийно-диспетчерском обслуживании инженерных сетей многоквартирного дома».

6 Приложение № 6 «Расчет тарифа на содержание и текущий ремонт в многоквартирном доме».

7 Приложение № 7 «Перечень работ, проводимых при капитальном ремонте многоквартирного дома».

8 Приложение № 8 «Разграничение границ ответственности».

9 Приложение № 9 «Тарифы и нормативы потребленные на коммунальные услуги. Требования к качеству коммунальных услуг многоквартирного дома».

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «БаСК 1»

153051, г. Иваново, м-н ДСК д. 3, оф. 316

тел: 55-04-31, 55-49-25

ИНН/ КПП 3702589304/370201001 БИК 042406608

р/с 40702810917000090082, в ОАО Сбербанк России

Ивановское отделение №8639,

к/сч. 3010181000000000608 ОКПО 60670698, ОКАТО 24401364000 ОКОПФ 65,

ОГРН 1093702014702, ОКВЭД 70.32

Эл. адрес: uc@yandex.ru

Идентификационный номер налогоплательщика № 77011, Ивановская область, г.о. Кохма, ул. Ивановская, д. 69 кор.1 оф. 1

Исполнительный директор

Ивановский А.И.

Управляющая компания

«БаСК 1»

ОГРН 1093702014702

г. ИВАНОВО

ОКВЭД 70.32

ОКПО 60670698

ИНН/ КПП 3702589304/370201001

БИК 042406608

р/с 40702810917000090082

к/сч. 3010181000000000608

ОКПО 60670698

ОКАТО 24401364000

ОКОПФ 65

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ

НОМЕР НАЛОГООПЛАТ

ТЕЛЕФОН

55-04-31, 55-49-25

Состав общего имущества многоквартирного дома

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту. Состав общего имущества определяется из положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017), далее ЖК РФ, собственник квартиры в многоквартирном доме имеет право также на долю в общем имуществе данного дома. В состав общего имущества входит:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

Согласно ст. 37 ЖК РФ размер доли собственника квартиры в общем имуществе пропорционален размеру его жилья.

Согласно ст. 2 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. Постановления от 27.02.2017 № 232) «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», в состав общего имущества входят объекты, которые не являются частями квартир и обслуживают более одного жилого помещения, а именно:

Собственник _____

- помещения общего пользования (тамбуры, коридоры, эвакуационные пути, межквартирные площадки, лестницы, лифты, коридоры, встроенные гаражи, технические подвалы, котельные, чердаки и т.д.);
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, балконные плиты;
- ограждающие ненесущие конструкции: окна и двери общедомовых помещений, перила;
- инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, системы отопления и электроснабжения, в том числе общедомовые счетчики;
- информационно-телекоммуникационные сети: линии телефонной связи, сети кабельного телевидения, проводного радиовещания и т.д.;
- земельный участок, на котором находится дом, а также любые расположенные на нем объекты: зеленые насаждения, элементы благоустройства;
- иные объекты, необходимые для обслуживания дома и находящиеся на земельном участке: трансформаторные подстанции, тепловые пункты, общие автостоянки, гаражи, площадки (детские и спортивные).

Сведения об объектах общедомового имущества содержатся в государственном реестре прав на недвижимое имущество, документах технического учета (техпаспорте БТИ), данные о земельном участке – в земельном кадастре. В случае расхождения данных документов технического учета (техпаспорта БТИ), иных документов со сведениями реестра для определения состава общего имущества используются данные реестра.

На основании п.7 постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуги и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 27.02.2017 N 232), внешней границей сетей водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей является внешняя стена дома, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешняя граница сети газоснабжения расположена в месте соединения первого запорного устройства и внешней газораспределительной сети. Подробнее об установке и эксплуатации электросчетчиков можно ознакомиться в статье: «Приборы учета энергопотребления, внутриквартирные и общедомовые. В чем различия и кто должен оплачивать замену или проверку счетчиков».

Если для целей реконструкции, переустройства или перепланировки помещений необходимо присоединение к ним общедомового имущества, то необходимо согласие всех собственников квартир в многоквартирном доме.

Обязанность по содержанию общедомового имущества несут собственники квартир за свой счет в соответствии с требованиями, установленными законодательством. Размер

участия каждого собственника в расходах пропорционален размеру его доли в общем имуществе. При заключении договора с управляющей компанией она поддерживает надлежащее состояние именно объектов, входящих в общедомовое имущество.

Коммунальной является квартира, комнаты которой принадлежат разным собственникам. Как правило, они не являются членами одной семьи. Помещения, которые используются для обслуживания более одной комнаты (фактически все остальные помещения в квартире), принадлежат указанным собственникам на праве долевой собственности. Бремя расходов на содержание общих помещений несут собственники комнат в коммунальной квартире.



ООО «Управляющая компания «БСК 1»
Управляющий директор А.И. Балыков

Собственник: _____

Приложение № 3
к договору № 2 управления
многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», согласно технического паспорта МКД

1. Управление общим имуществом многоквартирного дома.

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.

- Устранение выявленных нарушений.

Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали (фундамент железобетонный ленточный);

- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые в подвалах

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.