ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск «2» августа 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сервисная компания по обслуживанию многоквартирных домов КПД-2» (сокращенное наименование – ООО «КПД-2 ЖИЛСЕРВИС»), зарегистрированное по адресу: г. Ульяновск, улица Радищева, д. 5, ОГРН 1097325004512, ИНН/КПП 7325090747/732501001, в лице директора Новикова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны и

Собственник(и) жилых и/или нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, по адресу: г. Ульяновск, ул. Архитекторов, д. № 10/4, кв. № [redacted], общей площадью 39,8 кв.м.
Мироночев Денис Александрович, [redacted] года рождения, паспорт серия [redacted] выдан Отделом внутренних дел [redacted] района Ульяновской области [redacted] г., зарегистрирован: Ульяновская область, Вешкаймский район, [redacted]
Мироночева Светлана Сергеевна, [redacted] года рождения, паспорт серия [redacted] выдан Отделом УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске [redacted] г., зарегистрирована: гор. Ульяновск, [redacted] дом [redacted], действующий(ие) на основании: Договора № [redacted] от [redacted] г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, договора № [redacted] от [redacted] г. уступки права требования, именуемый(ые) далее по тексту **«Собственники»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в многоквартирном доме, безопасного состояния многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме согласно протоколу № _1_ от «_01_» августа 2012 года

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации (далее — Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее — Правила содержания общего имущества) 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 (далее — Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает обязательства по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, б-р Архитекторов, дом 10/4, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме иным лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Состав (перечень) общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью данного Договора.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

а) кадастровый (условный) номер многоквартирного дома _____;

б) серия, тип постройки ~~_панельный_~~ блочная;

в) год постройки _2012_____;

г) степень износа по данным государственного технического учета __0_____ %;

д) год последнего комплексного капитального ремонта __-_____;

е) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв.м.;

ж) кадастровый номер земельного участка _73:24:031016:49_.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. **Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать работы по содержанию и текущему ремонту имущества Собственников помещений в объеме собранных средств с жителей дома в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг» (Приложение № 2 к настоящему договору), и «Перечнем и стоимостью (тариф) услуг (работ)» (Приложение № 3 к настоящему договору), а также обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление (теплоснабжение).

3.1.3. От своего имени заключать в интересах собственников помещений в многоквартирном доме с организациями коммунального комплекса договора на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг собственнику(ам) и лицам, пользующимися помещением(ями), в объемах и качеством, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.4. 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. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением №2 к настоящему Договору.

3.1.7. Расчеты по коммунальным услугам производить согласно постановлению Правительства РФ от 23.05.206 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от Собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки. Не позднее 30 календарных дней (не позднее одних суток в устной форме - в экстренных случаях) со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о принятом по заявленному вопросу решении.

3.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и счете-извещении в срок не позднее чем за 10 календарных дней.

Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности представления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа следующего месяца за текущий месяц.

3.1.12. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, а также с учетом правильно начисления установленных федеральным законом или Договором управления неустоек (штрафов, пени).

3.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.14. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.16. По требованию Собственника выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и(или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством.

3.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.18. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год не позднее первого квартала года, следующего за отчетным. Отчет предоставляется устно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, а если такое собрание собственниками не проводилось — в письменном виде. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома установленным Договором управления;

в) список должников — несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении договора управления, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество поступивших от Собственников заявлений и принятых по ним мерах.

3.1.19. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета; вести учет приборов учета.

3.1.20. Информировать Собственника об изменении размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома не позднее, чем за 30 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт общего имущества дома в ином размере.

В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативного акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

3.1.21. Принимать меры по обеспечению работниками Управляющей организация сохранности персональных данных и иной конфиденциальной информации о Собственниках помещений многоквартирного дома, полученной в рамках исполнения обязательств по Договору управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Ульяновска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение Собственника по своему выбору электрической энергии и (или) горячей воды в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.3-3.3.17 Договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.9. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

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

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих.

- о смене Собственника сообщить Управляющей организации фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-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.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих

технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменение их местоположения в составе инженерных сетей и демонтаж без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Ульяновска в порядке, определяемым Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.14. Ежемесячно в указанные в счете-извещении сроки предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При несвоевременной передаче показаний расчеты за потребленные коммунальные услуги производятся Управляющей организацией исходя из нормативов потребления и количества проживающих в помещении граждан. В случае выявления непригодности индивидуального прибора учета (по факту проведенной уполномоченной службой поверки) к эксплуатации расчеты производятся по нормативам потребления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами и за свой счет производить вывозку строительного мусора.

3.3.17. При отъезде на длительный срок (в отпуск, командировку, время болезни) известить Управляющую организацию и сообщить адрес, телефон к кому обратиться в случае аварийных ситуаций. При невыполнении указанного условия все последствия, произошедшие при аварийных ситуациях в помещении Собственника, несет Собственник.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.11, 3.3.13, 3.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.19. Не использовать лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов.

3.3.20. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества многоквартирного дома, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.21. Не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы, горючие смеси и легковоспламеняющиеся жидкости; не спускать в канализацию строительные отходы, ветошь и предметы, способствующие закупориванию системы.

3.3.22. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00).

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

3.4.4. Требовать в порядке, установленным действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от Управляющей организации перерасчета платежей в случае не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ применительно к настоящему договору.

4. Цена и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг) определяется

как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги, которые Собственник обязан оплатить Управляющей организации в период действия Договора управления.

Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе управление многоквартирным домом.

4.2. Собственник нежилого помещения производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома, вывоз ТБО;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом;

Коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодного водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) Собственник нежилого помещения оплачивает по отдельно заключенным договорам с поставщиками коммунальных услуг.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанными в Приложении №2.

4.4. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется общим собранием Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации.

Управляющая организация вправе не позднее, чем за 40 календарных дней до окончания каждого года действия Договора управления, предоставить Собственникам помещений многоквартирного дома предложения по изменению тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с приложением расчета тарифов по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.4.1. В случае, если общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома не приняло решение (отсутствие кворума) об определении предложенного Управляющей организацией размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация вправе начиная с первого месяца следующего отчетного периода увеличить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на индекс-дефлятор.

4.4.2. В случае, если общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома не утвердило предложенный размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация вправе начиная с первого месяца следующего отчетного года применять при расчетах тариф на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома текущего года с корректировкой перечня услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией, исходя из показаний приборов учета и тарифов, установленных органами местного самоуправления. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Ульяновска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.6. Управляющая организация осуществляет самостоятельно следующие функции:

- начисляет платежи Собственникам и иным Пользователям жилых помещений;
- выставляет платежные документы для внесения платы;
- производит сверку расчетов;
- производит перерасчет и корректировку размеров платы, начисляет пени и предъявляет их к оплате;
- осуществляет контроль за своевременным внесением платежей.

4.7. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. Срок внесения платежей по Договору устанавливается для физических лиц ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для юридических лиц – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение корректируется Управляющей организацией в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.11. Собранные денежные средства на содержание и ремонт многоквартирного дома учитываются Управляющей организацией на едином счете и имеют целевое значение.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит и обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя

из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Ульяновска.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки их проведения, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Расчет платы для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем 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.

4.14. Если размер вносимой Собственниками помещений платы за жилищно-коммунальные услуги меньше годовой стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома более чем на 5 процентов Управляющая организация оставляет за собой право изменить перечень, периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, уведомив об этом Собственников в срок, не позднее чем за 30 календарных дней до даты введения изменений.

5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба с учетом финансирования и оплаты услуг Собственниками квартир и нежилых помещений.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Управляющая организация самостоятельно несет ответственность по сделкам, совершенным со сторонними организациями.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе предъявлять Собственнику к оплате понесенные убытки.

5.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда.

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приёмке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организации, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.2. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующего решения с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

6.4. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие лица.

6.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу, (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

7. Особые условия

7.1. 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 по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.3. Подписывая договор управления многоквартирным домом Собственники выражают свое согласие на обработку персональных данных (Ф.И.О., дата и место рождения, сведения о родственных отношениях, сведения о праве собственности и иные) в соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

7.4. Вопросы, не урегулированные Договором управления многоквартирным домом разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Форс-мажор

8.1. 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.

8.2. 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 стороны возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен сроком на 5 лет: с 30.01 2012 г. по 30.01.2017 г.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, 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.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.7. Договор вступает в силу со дня его подписания и считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия.

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

9.9. Приложения:

- Копия свидетельства на право собственности жилого помещения или регистрационные данные;

Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу : г. Ульяновск, ул Архитекторов, д.10/4

Приложение № _1_

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта	Ед. измер-я	Кол-во
1.	**Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:**			
	межквартирные лестничные площадки		шт.	
	лестницы		кв.м.	
	чердак		шт.	
	технический подвал		кв.м.	
	колясочные		кв.м.	
	другое			
2.	**Крыша**		кв.м.	
3.	**Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:**			
	фундамент		-	
	несущие стены		-	
	плиты перекрытий		-	
	балконные и иные плиты		-	
	перегородки		-	
4.	**Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:**			
	окна помещений общего пользования		шт.	
	двери помещений общего пользования		шт.	
	перила		шт.	
	парапеты		шт.	
	другое		м.	
5.	**Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:**			
	система трубопроводов:			
	водоснабжения, включая:			
	- стояки		м.	
	- регулирующая и запорная арматура		шт.	
	- другое /узел ввода ХВС		шт.	
	водоотведения, включая:			
	- стояки канализационные		м.	
	- регулирующая и запорная арматура			
	- ливневая канализация		м.	
	газоснабжения, включая:			
	- стояки		м.	
	- регулирующая и запорная арматура		шт.	
	- на крышную котельную		м.	
	отопления, включая:			
	- стояки			
	- обогревающие элементы		шт.	
	- регулирующая и запорная арматура		шт.	
	другое		шт.	
	система электрических сетей, включая:			
	вводно-распределительные устройства		шт.	
	этажные щитки и шкафы		шт.	

	осветительные установки помещений общего пользования		шт.	
	силовые установки		шт. шт.	
	электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии от ТП 1911		м. м.	
	другое			
	общедомовые приборы учёта:			
	воды			
	газа		шт.	
	тепловой энергии		шт. шт.	
	электрической энергии		шт.	
	механическое оборудование, включая:		шт.	
	двери лифтовой шахты			
	сетка лифтовой шахты		шт.	
	машинное отделение			
6.	**Земельный участок**		шт.	
7.	**Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в т.ч.:**		кв.м.	
	трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома			
	тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома			
	коллективные автостоянки			
	гаражи		шт.	
	детская площадка			
	антенна коллективного пользования		шт.	

Примечание: данное приложение сформировано на основании технической документации на многоквартирный дом.

Приложение № _2_

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг.

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Мусоропровод и лифт
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	ежедневно	-	ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Мытье пола кабины лифта	-	-	ежедневно	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год

устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков				
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Ревизия запорной арматуры систем водо и теплоснабжения.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Обслуживание системы вентиляции	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Осмотр и обслуживание силовой части систем электроснабжения	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Осмотр и освидетельствование кровли, козырьков, навесов, защитных сооружений	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

Приложение №3

Перечень и стоимость (тариф) услуг (работ):
«Содержание и ремонт жилья»

№ п/п	Минимальный перечень работ и услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией, при наличии соответствующего общего имущества многоквартирного дома (9, 10, 12,16,18 этажные дома с максимальной степенью благоустройства)	Стоимость услуг (работ), руб. за 1 кв.м.
1	Обслуживание ОВК и вентиляции	1,380
2	Содержание систем электроснабжения	1,670
3	АДС	0,900
4	Расчет ЖКУ и учет потребителей	0,570
5	Механизированная уборка придомовой территории	0,330
6	Сбор и вывоз ТБО	1,800
7	Уборка лестничных площадок	1,700
8	Уборка придомовой территории	1,700
9	Управление МКЖД	2,820
10	Текущий ремонт	0,760
11	Абонентское обслуживание	0,370
12	Услуги паспортного стола	0,300
13	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	0,000
	ИТОГО:	**13,310**

Приложение № 4

Список лиц, уполномоченных собственниками осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации в рамках договора

Состав совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, б-р Архитекторов, д. 10/4

№	Ф.И.О.	Должность в совете многоквартирного дома
1		Председатель совета многоквартирного дома
2		Член совета многоквартирного дома
3		Член совета многоквартирного дома

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация
ООО «КПД-2 ЖИЛСЕРВИС»
Юридический адрес:
432011, г. Ульяновск,
ул. Радищева, д.5,
тел: 44-11-51

ИНН 7325090747, КПП 732501001,
Р/с 40702810569000060044, Ульяновское отделение №8588 г. Ульяновск
К/с 30101810000000000602 , БИК 047308602.

Директор _____ С.В. Новиков
м.п.

Собственник жилых помещений, расположенных по адресу: г. Ульяновск, ул. Архитекторов, д. 10/4, кв.[redacted] общей жилой площадью 39,8 кв.м.

1. Мироночев Денис Александрович
Дата рождения: _____ Место рождения: _____
Место регистрации: _____
Паспорт _____ № _____ выдан «____» _____ г.
_____
_____ / Мироночев Д.А. /
(подпись) (расшифровка)

2. Мироночева Светлана Сергеевна
Дата рождения: [redacted] Место рождения: г. [redacted]
Место регистрации: [redacted]
Паспорт [redacted] № [redacted] выдан « [redacted] » [redacted] г.
отделом УФМС России по [redacted] в г. [redacted]
_____ / Мироночева С.С. /
(подпись) (расшифровка)

3. _____
Дата рождения: _____ Место рождения: _____
Место регистрации: _____
Паспорт _____ № _____ выдан «____» _____ г.
_____
_____ / _____ /
(подпись) (расшифровка)

4. _____
Дата рождения: _____ Место рождения: _____
Место регистрации: _____
Паспорт _____ № _____ выдан «____» _____ г.
_____
_____ / _____ /
(подпись) (расшифровка)

5. _____
Дата рождения: _____ Место рождения: _____
Место регистрации: _____
Паспорт _____ № _____ выдан «____» _____ г.
_____
_____ / _____ /
(подпись) (расшифровка)