

ДОГОВОР
оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества
многоквартирным домом № 303 по ул. Мира г. Ставрополя
(категория)

г. Ставрополь

«04» 02 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно – эксплуатационный участок - 2», именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», в лице генерального директора Ивахненко Галины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны,
и Султанов Л.М. - являющийся собственником жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: ул. Мира г. Ставрополь, дом № 303, квартира № 4, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 2/11 от «04» 02 2014 г.), на условиях, согласованных с управляющей организацией.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, актами Ставропольского края и г. Ставрополя, Уставом Обслуживающей организации.

1.4. Обслуживающая организация предоставляет услуги по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в границах эксплуатационной ответственности.

1.5. Состав общего имущества, подлежащий содержанию и техническому обслуживанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. (Приложение №1)

1.6. Собственники передают, а Обслуживающая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием, конструктивными элементами здания для реализации настоящего Договора.

1.7. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

1.8. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.9. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.10. Собственник – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит на праве собственности изолированное жилое или нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, а также на праве долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

1.10.1. Собственник помещения несет бремя содержания жилого и нежилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме.

1.10.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.11. Члены семьи Собственника жилого помещения – проживающие совместно с Собственником его супруг, дети, родители, другие лица, которые согласно Жилищного кодекса РФ могут быть признаны членами семьи Собственника, обязаны использовать такое жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.11.1. Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

1.12. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.13. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.14. Обслуживающая организация – юридическое лицо, которое по заданию и за счет собственников помещений в многоквартирном доме оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по поручению Собственника совершает юридические и иные действия от имени и за счет собственников, в том числе заключает гражданско-правовые договоры, осуществляет действия по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирным домом.

1.15. Исполнители – юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые на основании договоров, заключенных Обслуживающей организацией, оказывают услуги, в том числе связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, и выполняют работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.16. Совет многоквартирного дома – лица, избираемые на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации для проведения общих собраний, избрания председателя совета многоквартирного дома, представления интересов собственников дома в отношениях с третьими лицами и осуществления контроля за выполнением Обслуживающей организацией обязательств по настоящему договору в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

1.17. Председатель совета многоквартирного дома (далее – «Председатель») – лицо, избираемое на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации для ведения переговоров об условиях договора управления, заключения договора управления, осуществления контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, выступления в суде на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

1.18. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «Общее имущество») – принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

1.18.1. Состав Общего имущества (в количественном и качественном выражении) в многоквартирном доме и площадь придомовой территории и элементов озеленения и благоустройства, в отношении которого будет осуществляться содержание, определяется в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.18.2. Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является Общим имуществом (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и другое).

1.18.3. В соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Договором, решения по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома принимаются Обслуживающей организацией. Контроль за выполнением Обслуживающей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется Председателем.

1.19. Плата за содержание и техническое обслуживание общего имущества (далее – «Плата») – расходы, включающие в себя оплату за услуги и работы согласно расчёту, произведённому Обслуживающей организацией.

1.19.1. Работы по проведению текущего ремонта Общего имущества многоквартирного дома определяются Собственником по предложению Обслуживающей организации с учетом технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома и оплачиваются дополнительно Собственниками помещений.

1.19.2. Работы по текущему и капитальному ремонту принадлежащих собственникам помещений и иного имущества, не относящегося к Общему имуществу, в пределах границ своей ответственности, в состав Платы по настоящему Договору не включаются и выполняются собственниками самостоятельно, за счет собственных средств.

1.20. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс услуг и работ по содержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы конструкций многоквартирного дома, его оборудования и технических устройств, содержанию в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к дому территории (земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом) и элементов озеленения и благоустройства, внутридомовых систем центрального отопления, внутридомовых электрических систем, внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения.

1.21. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – ремонт общего имущества, с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций и систем инженерного оборудования многоквартирного дома, а также поддержка эксплуатационных показателей.

1.22. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс строительных и ремонтных работ, направленных на устранение всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации общего имущества многоквартирного дома.

1.23. Под внутридомовыми системами понимаются системы, предназначенные для обслуживания более одного помещения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Обслуживающая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору, обязуется выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий

ООО УК «ЖУУ-2» Договор оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества

проживания собственников, подлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: Мелья, 303.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, являются:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль),
- на системе канализации – плоскость раструба тройника,
- по электрооборудованию - отходящий от аппаратуры защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, при нахождении индивидуального прибора учета в местах общего пользования (площадка в подъезде) – клемное соединение вышеуказанного прибора; при нахождении в жилом помещении наружная стена входа в жилое помещение.
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.
- по отоплению – отопительный прибор, при самостоятельной замене батареи граница эксплуатационной ответственности стояк системы отопления.
- по газоснабжению -

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме включает: Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовой территории в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого дома, а также в соответствии с Решением Ставропольской городской Думы № 220 от 30.05.2012 г. «Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования города Ставрополя».

2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка регулирующих кранов, вентилях, задвижек в местах общего пользования (чердаки, подвалы)
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- прочистка канализационного лежачка;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- регулировка систем отопления;
- укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях.

Санитарное содержание придомовой территорий:

2.3.3. Уборка в теплый и зимний период;

Ширина прилегающей территории составляет 15 метров от границы земельного участка (при отсутствии закрепленного земельного участка - от стены здания, строения, сооружения).

Ширина прилегающей территории составляет менее 15 метров в следующих случаях:

при прохождении автомобильных дорог общего пользования на расстоянии менее 15 метров от границы основной территории, в этом случае границей прилегающей территории является обочина дороги;

если расстояние от границы основной территории до границы соседнего земельного участка составляет менее 30 метров, в этом случае границей прилегающей территории является середина расстояния между земельными участками;

2.3.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с учетом периодичности.

2.3.4.1. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3.4.2. Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.

2.3.4.3. Вывоз мусора.

2.4. Содержание и техническое обслуживание – совокупность фактических и юридических действий, включает:

- заключение договоров с третьими лицами, Исполнителями на оказание услуг, выполнение работ, приобретение оборудования, инвентаря, материалов, необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии,
- организация процесса выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,

- контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов,
- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, связанной с выполнением работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома,
- составление сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчета об исполнении настоящего договора,
- учет и хранение договоров на содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирным домом.
- представление интересов собственников помещений в органах государственной власти, органах местного самоуправления, учреждениях, организациях по вопросам содержания, технического обслуживания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома,
- организационное содействие при проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома,
- совершение других действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности многоквартирного дома,

2.4. Обслуживающая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных собственниками на основании настоящего договора.

2.5. Обслуживающая организация несет ответственность только за выполнение работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, определенного настоящим договором и указанного в Приложении № I к настоящему договору, в пределах следующих границ общего имущества:

- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом,
- внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства внешней газораспределительной сетью.
- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков,
- по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.

- в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

2.6. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора, выполняются и оказываются Обслуживающей организацией с привлечением третьих лиц – Исполнителей, без согласования с Собственником.

2.7. Факт оказания услуг и выполнения работ удостоверяется Актом оказания услуг или Актом выполненных работ, которые составляются в письменной форме, и подписываются Обслуживающей организацией и уполномоченным представителем.

2.8. Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества может быть изменен на основании решения общего собрания и по соглашению сторон в течение действия настоящего Договора.

2.9. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемниками квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.10. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовой территории в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого дома

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник вправе:

- Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
- Взаимодействовать с Обслуживающей организацией по вопросам настоящего Договора непосредственно или через уполномоченного представителя собственников.
- Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

- требовать своевременного и качественного выполнения Обслуживающей организацией работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № I к настоящему договору,
- требовать устранения в установленные сроки аварий, угрожающих повреждению общего имущества многоквартирного дома,
- получать от Обслуживающей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома,
- требовать от Обслуживающей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и техническое обслуживание жилого помещения в случае выполнении работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, если работы (услуги) выполнены Обслуживающей организацией в ненадлежащем качестве.
- направлять Обслуживающей организации обращения с просьбой о содействии в организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с указанием перечня вопросов, поставленных на повестку дня указанного собрания.

3.1. Собственник обязуется:

- поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская без хозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.
- ежемесячно и полностью вносить плату по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД и иных услуг оказываемые в рамках настоящего договора не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.
- использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации,
- при не использовании помещения в многоквартирном доме сообщать Обслуживающей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение собственника при его отсутствии в городе более 24 часов,
- поддерживать надлежащее техническое и санитарное состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять и не совершать иные действия, приводящие к порче общего имущества в многоквартирном доме,
- обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме,
- допускать представителей Обслуживающей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время в порядке указанном в пункте 85 правил, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.
- ознакомить всех совместно проживающих с собственником граждан с условиями настоящего договора.
- при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу, общедомовых или индивидуальных приборов учета, относящихся к общему имуществу, общедомовых или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Обслуживающей организации по телефону: 24-95-00 (с 8 до 17 часов) или в аварийно – диспетчерскую службу по телефонам: 006 (СМУП «АРС»), 73-14-48 (ООО СУ «Ставропольлифт»).
- при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей,
- ежегодно проводить годовое собрание собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливать сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления собственников о принятых им решениях,
- при необходимости проведения капитального или текущего ремонта общего имущества принять на общем собрании решение о проведении ремонта и об оплате расходов на ремонт с учетом предложений Обслуживающей организации, нести ответственность за штрафные санкции, возложенные на Обслуживающую организацию, в связи с не принятием решений о проведении необходимого текущего и капитального ремонта, указанных в предписаниях контрольных и иных органов и организаций, и возмещать их.
- в обязательном порядке обеспечивать доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника,
- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических приборов, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождений холлов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов, чердаков, обеспечивать меры пожарной безопасности, установленные требованиями пунктов 36, 44 ППБ 01-03, статьей 38 Закона о пожарной безопасности, нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации,
- при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы установленной разделом 4 настоящего договора по цене согласованной с Обслуживающей организацией.
- предоставлять Обслуживающей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключённых договорах найма (поднайма), в которых обязанность платы Обслуживающей организации за содержание и техническое обслуживание общего имущества в размере, пропорциональном занимаемому помещению;
- в случае не принятия решения о проведении работ по текущему ремонту на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и при необходимости выполнения аварийных работ большого объема, протокол общего собрания подписывает председатель совета многоквартирного дома или совет дома для оперативного выполнения работ.

3.2. Собственнику запрещается:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4 кВт),
- устанавливать и использовать дополнительные секции приборов отопления,
- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Обслуживающей организации,
- самовольно присоединяться к инженерным системам или присоединяться к ним в обход общедомовых или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы,
- осуществлять действия, направленные на искажение показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета и их повреждение;
- без согласования с Обслуживающей организацией производить переустройство или перепланировку помещений, перевод жилого помещения в нежилое.
- производить перенос инженерных сетей, относящихся к общему имуществу, а также переносить индивидуальные приборы учета без согласования с Обслуживающей организацией.
- загромождать проходы (закрывать доступ) к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, подвалы, чердаки,
- не размещать на лестничных площадках, чердаках, в подвалах бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы, не загромождать входы на лестничные клетки, входы в подвал, проходы в подвале, а также подходы к пожарному оборудованию,
- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении Собственника,
- самовольно снимать общедомовые приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний и повреждение,
- создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования,
- категорически запрещается закрывать доступ к инженерным сетям, относящимся к общему имуществу расположенных в помещениях собственника.

3.3. Обслуживающая организация вправе:

- самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору,
- взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации,
- начислять плату, готовить предложения по установлению размера платы на следующий год на основании обязательных и предлагаемых перечней работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества,
- требовать свободного доступа в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Обслуживающей организации, привлеченных ей Исполнителей для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий, пожаров – в любое время без предварительного согласования,
- привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества иных лиц (организации), либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества самостоятельно,
- Обслуживающая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно – правовыми актами и настоящим договором.

3.4. Обслуживающая организация обязана:

- приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 (тридцать) дней со дня его подписания:
- обеспечивать надлежащие санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений многоквартирном доме обязанностей по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.
- в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу,
- устранять аварии, которые влекут порчу общего имущества, в установленные сроки,
- вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на качество предоставления в места общего работ и услуг по содержанию общего имущества, учет их исполнения,
- организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации,
- разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема или перечня работ по содержанию и техническому обслуживанию Общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания Общего имущества в надлежащем состоянии;
- принимать от Собственника плату за содержание и техническое обслуживание Общего имущества, а также за другие услуги и работы способом, определенным в самостоятельном порядке;
- предоставлять Собственнику и нанимателям платежные документы на оплату предоставленных услуг и работ не позднее 3-го числа месяца, следующего за расчетным;
- рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, не позднее 20 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;
- в случае возникновения необходимости проведения работ (профилактических осмотров) внутри помещения Собственника, согласовывать с Собственником время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ и необходимости предоставления доступа к элементам инженерной сети, расположенной внутри помещения Собственника (к электро-, тепло-, газовому оборудованию и оборудованию водоснабжения);
- представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора на годовом общем собрании в течение первого квартала после окончания календарного года. В случае проведения общего собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника;
- не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям) без наличия законного основания;
- представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору;
- вести и хранить имеющуюся в наличии (при условии передачи данной документации Управляющей организации) техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;
- передать за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего договора имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с содержанием и техническим обслуживанием общего имущества многоквартирного дома документы, вновь выбранной Обслуживающей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме – одному из собственников, указанных в решении общего собрания о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан – любому собственнику помещений в таком доме;
- при выявлении необходимости проведения капитального ремонта Общего имущества предложить Собственникам проведение капитального ремонта с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;
- при выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 1 к настоящему договору, предложить Собственникам проведение дополнительных работ с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, в том числе текущий ремонт;
- проверка состояния инженерных коммуникаций относящихся к общему имуществу дома находящихся в квартире собственника осуществляется по заявлению собственника.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. В рамках настоящего договора Собственник вносит плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома и иные услуги и включает в себя:
- плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме;
 - иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.1. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД устанавливается на срок не менее, чем на один год в размере 19,55 рублей за кв. м. общей площади помещения Собственника, обеспечивающем содержание и техническое обслуживание общего имущества и ежегодно индексируется *ООО УК «ЖЭУ-2» Договор оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества*

Обслуживающей организацией - при изменении уровня инфляции, потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, но не выше предельно допустимого уровня, установленного Региональной тарифной комиссией.

Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества может быть изменен по инициативе Обслуживающей организации, но не чаще 1 (одного) раза в год, при изменении планово-нормативных расходов по эксплуатации или изменении ставок коммунальных служб и методики их расчетов, пересмотре ставки прочих обязательных платежей.

4.1.2. При внесении платы за жилые и прочие услуги с нарушением сроков предусмотренных законом и настоящим Договором начисляются пени.

4.1.3. Размер платы за текущий и капитальный ремонт помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по предложению Обслуживающей организации из расчета на один квадратный метр общей площади помещения.

4.2. Тариф на содержание и техническое обслуживание общего имущества ежегодно рассчитывается Обслуживающей организацией исходя из перечня работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, учитывая техническое состояние общего имущества жилого дома, и используется для определения размера платы за жилое (нежилое) помещение один календарный год.

При неизменном наборе работ и услуг тариф на следующий календарный год индексируется в пределах индекса изменения потребительских цен.

4.1.1. Каждый из Собственников или уполномоченное им лицо ежемесячно вносит плату Обслуживающей организации за содержание и обслуживание жилого дома, и иные услуги по установленным тарифам не позднее 20 (двадцатого) числа каждого месяца.

4.1.2. Тариф, рассчитанный Обслуживающей организацией, доводится до сведения Собственника за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения на сайте организации или на досках объявлений и через информационные листы в каждую квартиру.

4.2. Стоимость дополнительных работ (услуг) и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.3. Не использование Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

4.4. При временном отсутствии Собственника помещения внесение платы на содержание общего имущества начисляется независимо от использования Собственником помещения.

4.5. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью Собственника, предупреждением ущерба его имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.6. Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав предоставление ему платежных документов, выставляемых ОАО «СГРЦ».

4.7. Плата за содержание и техническое обслуживание общего имущества и иные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее третьего числа месяца, следующего за расчетным.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Обслуживающая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.3. Обслуживающая организация освобождается от ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников.

5.4. Обслуживающая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц в случае, если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств собственников.

5.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, капитальный или текущий ремонт общего имущества Собственник жилого помещения уплачивает Обслуживающей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего со дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником (арендатором, ссудополучателем и другие) жилого (нежилого) помещения обязанности по внесению платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, в том числе капитальный или текущий ремонт, Собственник (арендатор, ссудополучатель и другой) несет ответственность в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации.