

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом

г. Ставрополь

«11» 04 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно – эксплуатационный участок - 2», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Иващенко Уадисы Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

г-н. М. Мерзлов, ул. № 38

менуемый 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, 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 Управляющей организации.

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

1.5. Состав общего имущества, подлежащий управлению, 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 № 2).

1.6. Собственники передают, а Управляющая организация принимает право пользования 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 не 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. Управляющая 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 управлению многоквартирным домом.

1.15. Исполнители – юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые на основании договоров, заключенных Управляющей 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 Управляющей 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 № 2 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. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «Общее собрание») - высший орган управления многоквартирным домом.

1.18.4. В соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Договором, решения по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома принимаются Управляющей организацией. Контроль за выполнением Управляющей 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 расчету, произведенному Управляющей организацией.

1.19.1. Работы по проведению текущего ремонта Общего имущества многоквартирного дома определяются Собственником по предложению Управляющей 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. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания собственников, надлежащему управлению, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник в свою очередь обязуется оплачивать услуги в объеме и порядке, предусмотренным настоящим Договором.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между обще-домовым 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) – клеммное 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 батарей граница эксплуатационной ответственности стояк системы отопления.

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, вентилей, задвижек в местах общего пользования (чердаки, подвалы)
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- прочистка канализационного лежачка;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымоventилиационных 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 территории:

2.3.3. уборка прилегающей территории осуществляется согласно определенной площади между управляющей организацией и собственниками;

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. В услуги по управлению жилым многоквартирным домом входит:

- заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов, неиспользуемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

- обеспечение поставки коммунального ресурса в зависимости от степени благоустройства дома (холодное и горячее водоснабжение, электроэнергия, тепловая энергия на отопление, услуги водоотведения, газ) до жилого (нежилого) помещения;

- по поручению Собственника заключать агентские договоры на выполнение работ текущего характера за счет средств собственников помещений.

- по поручению Собственника заключать агентские договоры на выполнение работ капитального характера за счет целевого назначения или за счет средств собственников помещений.

- обеспечение выполнения работ и услуг по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, в зависимости от технического состояния жилого дома;

- по поручению Собственника, от его имени и за счет дополнительных средств собственников помещений заказывать изготовление, копирование технического паспорта многоквартирного дома в ГУП СК «Крайтехинвентаризация».

- иная деятельность, направленная на достижение целей управления домом.

2.4.1. Управление многоквартирным домом – 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 управления многоквартирным домом, других гражданско – правовых договоров.

- 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.

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

2.6. Управляющая организация несет ответственность только за выполнение работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, определенного настоящим договором и указанного в Приложении № 2 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.

2.7. Управляющая компания приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая компания прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.7.1. Потребителю предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;
 - водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;
 - электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;
 - отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха.
 - газоснабжение, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также продажа бытового газа в баллонах.
- 2.8. Условия предоставления коммунальных услуг определяются положениями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, заключенных Управляющей компанией в интересах собственников с ресурсоснабжающими организациями.
- 2.9. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора, выполняются и оказываются Управляющей организацией с привлечением третьих лиц – Исполнителей, без согласования с Собственником.
- 2.10. Факт оказания услуг и выполнения работ удостоверяется Актом оказания услуг или Актом выполненных работ, которые составляются в письменной форме, и подписываются Управляющей организацией и уполномоченным представителем.
- 2.11. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества может быть изменен на основании решения общего собрания и по соглашению сторон в течение действия настоящего Договора.
- 2.12. 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.
- 2.13. 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.
- 2.14. Бесперебойное предоставление собственнику коммунальных услуг (электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, отопление, канализование, газоснабжение), за исключением наличия задолженности по оплате коммунальных услуг перед коммунальными организациями по вине собственников жилых помещений, влекущей прекращение горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, вывоза мусора в соответствии с действующим законодательством.
- 2.15. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник вправе:

- Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
 - Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора непосредственно или через уполномоченного представителя собственников.
 - Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).
 - получать информацию о ценах и порядке предоставления жилищно - коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.
 - Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
 - требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору.
 - требовать устранения в установленные сроки аварий, угрожающих повреждению общего имущества многоквартирного дома.
 - получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.
 - требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и техническое обслуживание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, если работы (услуги) выполнены Управляющей организацией в ненадлежащем качестве.
 - направлять Управляющей 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 безхозяйственного 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 за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.
 - при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать достоверные показания в период с 22-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 24-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация;

- 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 Управляющей 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 управляющей 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.
 - допускать представителей управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.
 - информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, при смене собственника сообщать управляющей организации фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового собственника в свои права.
 - 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 Управляющей организации по телефону: 24-95-00 (с 8 до 17 часов, с 12.00-13.00 перерыв) или в аварийно – диспетчерскую службу по телефонам: 215-503 (МУП «ЖЭУ-7»), 73-14-48 (ООО СУ «Ставропольлифт»).
-При наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.
 - в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, использовать коллективные (общедомовые) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений,
 - обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборах учета,
 - 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 Управляющей организации, нести ответственность за штрафные санкции, возложенные на Управляющую 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 Управляющей организацией.
 - предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
 - а) о заключенных договорах найма (поднайма), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание и техническое обслуживание общего имущества в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с передачей Управляющей организации экземпляра выше указанного договора,
 - б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом доме, включая временно проживающих,
 - в) о проведении ремонта, переустройства или перепланировке помещения Собственника.
 - 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.
 - проводить своевременную замену индивидуальных приборов учета и менять на соответствующий класс точности.
- 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 Управляющей 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 обще-домовых и индивидуальных приборов учета и их повреждение;
 - производить перенос инженерных сетей, относящихся к общему имуществу, а также переносить индивидуальные приборы учета без согласования с управляющей компанией.
 - загромождать проходы (закрывать доступ) к инженерным коммуникациям и заборной 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 обще-домовые 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. Управляющая организация вправе:

- самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору,

- взysкивать с должников сумму неплатежей 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 и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества,

- требовать свободного доступа в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей 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,

- приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством Российской Федерации подачу Собственнику коммунальных услуг,

- 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,

- производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях Собственника, показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета, а при их отсутствии на основании нормативов, текущий и капитальный ремонт,

- плату за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определить исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления – исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления – не менее 3 месяцев отопительного периода) в случае непредоставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные Правилами № 354 от 06.05.2011 г., или договором, содержащим положение о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд.

- Управляющая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно – правовыми актами и настоящим договором.

3.4. Управляющая организация обязана:

- приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания;

- обеспечивать надлежащее 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.

- заключить договоры о поставке собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии,

- контролировать бесперебойное предоставление Собственнику заказанных коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно – правовыми актами, предоставление Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг,

- в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества, 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,

- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний общедомовых приборов учета. По требованию Собственника в течение 3-х рабочих дней, следующих за днем обращения, предоставлять информацию о показаниях приборов учета,

- вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на качество предоставления в места общего пользования коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию общего имущества, учет их исполнения,

- информировать Собственника о плановых перерывах предоставления в места общего пользования коммунальных услуг,

- 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;

- вести по многоквартирному дому учет поступающих денежных средств от собственников и нанимателей помещений в соответствии со статьей 154 ЖК РФ.
- 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 тридцать дней до прекращения настоящего договора имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, в том числе выбранной управляющей 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;
- принимать участие в приемке коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг, составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учета.
- 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 обслуживание жилого дома и коммунальные услуги и включает в себя:
- плату за содержание и обслуживание жилого дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме;
 - плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электро- и газоснабжение;
 - иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.2. Размер платы за текущий и капитальный ремонт помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по предложению Управляющей организации из расчета на один квадратный метр общей площади помещения.
- 4.3. С момента заключения данного договора и до истечения календарного года ежемесячный размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома составляет _____ руб. на 1 кв.м. (Приложению № 3).
 Размер платы ежегодно утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений управляющей организации.
- В случае не принятия на общем собрании собственниками помещений многоквартирного дома решения об изменении размера платы с момента вручения письменного уведомления председателю совета дома о необходимости принятия решения об изменении платы (не представление протокола в адрес управляющей организации с утверждением стоимости платы) в течение 30 (тридцати) календарных дней. Стоимость платы изменяется управляющей организацией в одностороннем порядке с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей. Информация об изменении размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома на очередной календарный год размещается на официальном сайте ООО УК «ЖУ-2» www.jeu2.ru и средствах массовой информации не позднее чем за 30 дней до предполагаемой даты выставления платежных документов по новым тарифам.
- 4.4. Размер платы за холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электро- и газоснабжение устанавливается в порядке, определенном статьей 157 ЖК РФ.
- 4.5. При внесении платы за жилые и коммунальные услуги с нарушением сроков предусмотренных законом и настоящим Договором начисляются пени.
- 4.6. Каждый из Собственников или уполномоченное им лицо ежемесячно вносит плату Управляющей организации за содержание и обслуживание жилого дома, и коммунальные услуги по установленным тарифам не позднее 20 (двадцатого) числа каждого месяца.
- 4.7. Стоимость дополнительных работ (услуг) и порядок их оплаты, определяется дополнительно.
- 4.8. Не использование Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему договору.
- 4.9. При временном отсутствии Собственника, помещении внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемый исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника. Плата на содержание общего имущества начисляется независимо от использования Собственником помещения.

- 4.10. 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.
- 4.11. Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав предоставления ему платежных документов, выставляемых ОАО «СРЦ».
- 4.12. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Ставрополе. Размер платы за коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 4.13. Плата за содержание и техническое обслуживание общего имущества, и коммунальные услуги вносится, на основании платежных документов, представленных не позднее третьего числа месяца, следующего за расчетным.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.8. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 5.9. Управляющая 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.
- 5.10. Управляющая 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.
- 5.11. 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 Управляющей 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 (арендатором, сеудополучателем и другие) нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, в том числе капитальный или текущий ремонт, Собственник (арендатор, сеудополучатель и другой) несет ответственность в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.12. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником (арендатором, сеудополучателем и другие) нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, в том числе капитальный или текущий ремонт, Собственник (арендатор, сеудополучатель и другой) несет ответственность в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.13. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.
- 5.14. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника нанесенного ущерба.
- 5.15. В случаях неправомерных действий Собственника, нарушений Собственником условий настоящего договора составляется акт о нарушениях (допускается при отсутствии бланков произвольная форма акта). В случае признания Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться, а подписывается дефектная ведомость о наличии вреда (нанесении ущерба) имуществу Стороны. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), допустившего нарушение, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых вручается Собственнику (члену семьи собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя), допустившему нарушение под расписку.
- 5.16. Собственник несет ответственность за причинение вреда третьим лицам, в том числе, если в период его отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.
- 5.17. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам управляющей организации.
- 5.18. Любая из сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
- 5.19. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.7. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.
- Настоящий договор может быть расторгнут: В одностороннем порядке:
- в случае принятия общим собранием решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего договора путем предоставления ей уведомления и копии протокола общего собрания,
 - по инициативе собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления управляющей организации в течение 7 дней о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа,
 - по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего договора, в том числе, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.
- по соглашению сторон; в судебном порядке.
 - в случае ликвидации Управляющей организации.