

ДОГОВОР
Управления многоквартирным домом

г.Ангарск

« 01 » июня 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Иркутская область г.Ангарск 11 микрорайон, 19 дом, именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно списку – Приложение № 1, к настоящему договору в том числе Собственник помещений муниципального жилищного фонда, в том числе собственник(и) помещения № 38, площадью _____, указанный в настоящем экземпляре тождественных договоров:

Косин Виталий Владимирович с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационное управление – 6» (сокращенное наименование ООО «УК «ЖЭУ-6»), в лице директора Хамируевой Светланы Ионовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственники передают и поручают, а Управляющая компания принимает на себя в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу г.Ангарск 11 мкр № 19, а именно Управляющая компания от своего имени, но за счет Собственников обязуется оказывать, или организовывать оказание услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и его придомовой территории, далее именуемый «Объект» в зависимости от фактического состояния «Объекта», а также предоставлять иные услуги связанные с содержанием «Объекта» на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Собственники обязуются вносить оплату по договору на условиях настоящего договора.

1.2. Термины, применяемые в тексте настоящего договора:

1.2.1. «Общее имущество в многоквартирном доме»(ст.36 ЖК РФ) - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты(при их наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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 жилой дом, с элементами благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Предметом данного договора охватывается только то общее имущество, которое отмечено в акте технического состояния – состава общего имущества.

1.2.2. Организация обслуживания Объекта включает в себя все действия Управляющей компании по настоящему договору, в том числе заключение договоров с третьими лицами (субагентские, субподряда, подряда, услуги купли-продажи и т.п.) обеспечивающими жизнеобеспечение Объекта в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2.3. «Наниматель муниципального имущества» - гражданин, которому передано Собственником муниципального жилищного фонда жилое помещение во владение и (или) пользование для проживания в нем, а также члены семьи Нанимателя.

1.2.5. «Пользователи» - включает в себя две вышеуказанные категории Нанимателей, указанные в п.1.2.3.и 1.2.4.

1.2.4. «Наниматель» гражданин, которому передано Собственником жилого помещения (гражданином или юридическим лицом) во владение и (или) пользование для проживания в нем на основании договора найма, в том числе члены семьи Нанимателя.

1.2.5. «Пользователи» - включает в себя две вышеуказанные категории Нанимателей, указанные в п.1.2.3.и 1.2.4.

1.2.6. «Собственник(и)» - гражданин, юридическое лицо или муниципальное образование, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением (их частью), находящимся в многоквартирном доме.

1.2.7. «Арендатор» - гражданин, юридическое лицо, заключившие договор Аренды с Собственником жилого или нежилого помещения и принявший на себя обязанности возмещать расходы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.2.8. «Оплата по договору» - платежи, которые обязаны вносить по настоящему договору Собственники, Пользователи.

1.2.9. «Состав общего имущества многоквартирного дома» - Состав общего имущества многоквартирного дома обслуживаемого по настоящему договору определен в Техническом паспорте, а также в Приложении к настоящему договору Акте технического состояния Объекта после его подписания в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2.10. «Обслуживание» – совокупность операций по техническому обследованию, осмотру Общего имущества многоквартирного дома, для поддержания его работоспособности и исправности, санитарной очистке, надзору за надлежащим состоянием Объекта.

1.2.11. «Текущий ремонт» - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества многоквартирного дома, и благоустройства на прилегающей территории; восстановлению ресурса отдельных составных частей общего имущества (до 20% от общего объема соответствующего имущества)

1.2.12. «МКД» - многоквартирный дом.

1.3. Услуги и работы по содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования, почтовых ящиков не входят в предмет настоящего договора.

1.4. Собственники, Пользователи помещений многоквартирного дома в соответствии с принятым Собственниками решением вносят плату за все коммунальные услуги непосредственно соответствующим ресурсоснабжающим организациям, т.к. приняли решение о сохранении заключенных с ресурсоснабжающими организациями прямых договорных отношений..

2. Права и обязанности Управляющей компании.

2.1. Управляющая компания обязана во исполнение услуг по управлению:

2.1.1. Организовать предоставление собственникам следующих услуг:

1) Содержание и текущий ремонт Объекта:

- благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории;
- техническое обслуживание и текущий ремонт строительных конструкций;
- техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования, в том числе теплоснабжения, отопления, вентиляции, электрооборудования, водопровода и канализации.

2) сбор и вывоз на утилизацию и утилизацию третьими лицами твердых бытовых отходов.

Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Объекта (в том числе и услуги по управлению МКД) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников, нанимателей, пользователей, арендаторов.

2.1.2. Осуществлять контроль за соблюдением привлеченными подрядчиками исполнителями состава, объема и качества работ и услуг, условиям заключенных договоров. Требовать от поставщиков услуг(работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников, Пользователей вследствие допущенного нарушения.

2.1.3. Вести индивидуальный учет по дому поступающих средств и их расходов, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

2.1.4. Организовать проведение технических осмотров Объекта 2 раза в год осенние и весенние. Целью осмотров является установление дефектов и выработка мер по их устранению путем включения в план работы на следующий период при достаточности запланированного дохода на текущий ремонт, а в случае превышения стоимости необходимого текущего ремонта информировать об этом Собственников

2.1.5. Организовать подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

2.1.6. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.7. Организовать работу с паспортно-визовой службой (регистрация и снятие с регистрационного учета Собственников и лиц, проживающих с ними по месту жительства и месту пребывания, обмен паспортов и др.), с учетом норм действующего законодательства.

2.1.8. По каждому помещению, производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.9. Исполняя обязанности и осуществляя права по управлению, организации услуг, работ, вступать в договорные отношения с третьими лицами от своего имени, но за счет Собственника (за плату по договору), или от имени Собственника и за его счет, в том числе выполнять условия, указанные в п.3.5.1. настоящего договора. В случае, если работы требуют специального разрешения, лицензии, заключать договоры с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими соответствующие лицензии.

2.1.10. Распоряжение общим имуществом – заключать и контролировать договоры о сдаче в аренду общего имущества многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей, оборудования, проведение работ с использованием общего имущества многоквартирного дома, и передаче иных прав на общее имущество многоквартирного дома. Оплата, полученная по данным договорам, направляется Управляющей компанией на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.11. В соответствии с действующим законодательством заключать договоры по возмещению затрат, связанных с предоставлением мер социальной поддержки населению, по оплате услуг(работ) по настоящему договору.

2.1.12. Контролировать своевременность внесения установленных платежей по настоящему договору.

2.1.13. Оказывать содействие, в том числе и юридическую помощь, в организации и проведении обоснованных общих собраний по инициативе любого из собственников многоквартирного дома, за счет средств, получаемых от Собственников в качестве платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, если предложения по повестке дня собрания не противоречат действующему законодательству и при отсутствии дополнительной оплаты собственников на данные работы.

2.2. Управляющая компания обязана обеспечить выполнение следующих услуг по содержанию общего имущества МКД:

2.2.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилого дома в местах общего пользования:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, а именно уплотнение сгонов, установка хомутов, наложение бандажей.
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, а именно уплотнение сгонов, устранение течи в трубопроводах (установка хомутов, наложение бандажей) и приборах отопления.
3. Прочистка канализационного лежака 1 раз в год.
4. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
5. Смена (исправление) выключателей в местах общего пользования.

2.2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Укрепление и навеска водосточных труб, колен и воронок.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Осмотр оборудования детских и спортивных площадок.
5. Осмотр отмосток, межпанельных швов, фактурного слоя.

2.2.3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Осмотр оконных проемов в подъездах и слуховых окон.
2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3. Проверка исправности слуховых, подвальных окон.
4. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
5. Регулировка и испытание систем центрального отопления.
6. Установка пружины на входные двери.

2.2.4. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
2. Удаление с углов крыш снега и наледей. Очистка желобов от мусора, грязи, листьев.
3. Уборка и очистка придомовой территории согласно границам придомовой территории и согласно рабочего графика уборки, кроме субботы, воскресенья и праздничных дней.
4. Мытье полов лестничных площадок и лестниц – 1 раз в месяц. Влажное подметание лестничных площадок с 1 по 3 этаж каждый день, с 4 этажа и выше 2 раза в неделю. Влажная протирка стен один раз в год.
5. Протирка окон с внутренней стороны подъезда, стен, удаление пыли с радиаторов, подоконников, перил – один раз в год.
6. Очистка и промывка загрузочных клапанов (при необходимости).
7. Обслуживание лифтов.

2.3. Управляющая компания обязана обеспечить выполнение следующих услуг по текущему ремонту общего имущества МКД (Т.е. замена не более 20% от определенного состава общего имущества, при наличии финансирования и согласования с собственниками)

2.3.1. Стены и фасады

Герметизация стыков, окраска цоколя.

2.3.2. Крыши

Замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

2.3.3. Оконные и дверные заполнения мест общего пользования

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений. Замена разбитых стекол окон. Поддержания остекления в подъезде в одну нитку. Ремонт и укрепление входных дверей.

2.3.4. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.

Ремонт или замена отдельных участков и элементов по решению общего собрания собственников.

2.3.5. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах.

2.3.6. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления. Промывка и опрессовка системы центрального отопления 1 раз в три года.

2.3.7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в местах общего пользования.

2.3.8. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

2.3.9. Мусоропроводы (при их наличии согласно состава имущества)

Восстановление работоспособности, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

2.3.10. Внешнее благоустройство

1. Оборудовать площадки для сбора мусора контейнерами

Ремонт и восстановление разрушенных отмосток и тротуаров, ограждений и оборудования спортивных площадок, и площадок для отдыха.

2.4. Управляющая компания обязана обеспечить выполнение следующих услуг по сбору и вывозу на утилизацию твердых бытовых отходов:

1. Оборудовать площадки для сбора мусора контейнерами

2. Организовать вывоз мусора 1 раз в день

3. Заключить договор с организацией принимающей мусор на утилизацию и сдавать мусор на утилизацию по цене установленной данной организацией.

2.5. Управляющая компания вправе:

2.5.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг.

Принимать, с учетом поступивших предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД на основании актов обследования МКД и правомочных решений Собственников в течение срока действия настоящего договора.

В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в МКД, выполнения срочных значимых работ, не предусмотренных в составе перечней работ и услуг по настоящему договору, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы, с последующим уведомлением Собственников, путем вывешивания объявлений в каждом подъезде. В случае, если в соответствии с отчетами, имеющихся денежных средств в МКД недостаточно, Управляющая компания может принять решения о производстве таких работ за счет инвестирования собственных средств в общее имущество МКД с последующим уведомлением об этом Собственников, которые после получения уведомлений обязаны будут возместить стоимость таких работ.

Средства, полученные за счет экономии по дополнительным договорам (от сдачи в аренду или ресурсосбережение в результате предоставления коммунальной услуги) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении планирования на следующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему договору, компенсацию инвестированных Управляющей компанией денежных средств в общее имущество МКД, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.5.2. Перепоручать третьим лицам (субагентам - юридическим лицам, частным предпринимателям) организацию обслуживания по настоящему договору или часть своих обязанностей по организации обслуживания по настоящему договору в объеме определяемом Управляющей компанией самостоятельно. Ответственность за организацию работ по обслуживанию Объекта третьими лицами перед Собственниками несет Управляющая компания.

2.5.3. Вправе самостоятельно определять третьих лиц (юридических лиц, предпринимателей) для выполнения работ (услуг), связанных с обслуживанием Объекта. В целях исполнения настоящего договора, заключать договоры с третьими лицами на организацию обслуживания Объекта.

2.5.4. Предупреждать о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

2.5.5. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

2.5.6. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, Пользователей, Арендаторов в присутствии Собственников, Пользователей, Арендаторов других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей компании, с составлением соответствующего акта.

2.5.7. В случае, если инженерные сети не относящиеся к общему имуществу МКД, находящиеся в помещениях Собственников, Пользователей, Арендаторов, находятся в состоянии, в следствии которого может произойти аварийная ситуация, Управляющая компания вправе, в письменном виде, предупредить Собственников, Пользователей, Арендаторов о необходимости проведения ремонта, и перечисленные лица обязаны произвести ремонт в указанный срок, в противном случае Управляющая компания не несет ответственность за неисполнение обязательств по настоящему договору, вследствие невозможности их исполнения из-за невыполнения предупреждений Управляющей компании.

2.5.8. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования для осмотра и производства работ.

2.5.9. Своевременно и в полном объеме получать на условиях настоящего договора возмещение затрат, произведенных на содержание и текущий ремонт Объекта, сбор, вывоз, утилизацию ТБО, а также за предоставленные услуги управления и оплату вознаграждения.

2.5.10. Не оказывать или приостанавливать выполнение услуг по настоящему договору, а также дополнительных услуг по отдельным заявкам собственников, арендаторов, нанимателей при несвоевременном и (или) неполном внесении оплаты по настоящему договору.

2.5.11. Ограничить объем выполнения работ по содержанию и текущему ремонту и выполнять только наиболее приоритетные и необходимые работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предусмотренные настоящим договором в случае, если общая задолженность Собственников по настоящему договору составляет сумму равную 2-х месячным начислениям по всем помещениям МКД.

3. Права и обязанности Собственников, Пользователей, Арендаторов.

3.1. Собственники, Пользователи, Арендаторы имеют право:

3.1.1. На получение услуг по настоящему договору соответствующих установленным нормам и стандартам, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу. Требовать возмещения реального ущерба, понесенного по вине Управляющей компании.

3.1.2. На устранение выявленных сторонами недостатков в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, неисправностей, аварий.

3.1.3. Требовать от Управляющей компании производить начисления оплаты по договору с учетом имеющихся у Собственников, Пользователей льгот, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Требовать перерасчета оплаты по договору, вследствие необоснованного отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг Управляющей компанией, при наличии вины Управляющей компании.

3.1.5. Ставить на общем собрании Собственников вопрос о досрочном расторжении настоящего договора, при неисполнении Управляющей компании условий настоящего договора.

3.1.6. Через старших по дому или собственника муниципального имущества, участвовать в приемке выполненных работ, в осмотрах санитарного и технического состояния дома, оценке качества и приемке выполненных работ.

3.2. Собственники, Пользователи, Арендаторы обязаны:

3.2.1. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

3.2.2. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей компании или в соответствующую аварийную службу.

3.2.3. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, кладовок и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности, в том числе не хранить горючее и легковоспламеняющиеся жидкости.

Не хранить в помещениях и в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не допускать курение в местах общего пользования.

3.2.5. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку, либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке.

3.2.6. Своевременно вносить оплату по настоящему договору не позднее 10-го числа месяца следующего за оплачиваемым.

3.2.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.2.8. Обеспечить доступ в помещение:

- представителей Управляющей компании для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником, Пользователем, Арендатором; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;

- представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны; получив предварительное уведомление об их посещении от Управляющей компании.

3.2.9. Немедленно извещать Управляющую компанию о сбое в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

3.2.10. Возмещать Управляющей компании по прейскуранту, установленному Управляющей компанией, стоимость ремонтных, профилактических и прочих работ на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта профилактических и прочих работ.

3.2.11. Ежегодно оценивать качество проведенных работ по настоящему договору и устанавливать тариф, ставку за содержание и текущий ремонт, управление МКД.

3.2.12. Представлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса) имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить ущерб гражданам, юридическим лицам в случае возникновения аварии и не возможности выполнения ремонтных и профилактических работ из-за отсутствия информации о контактных лицах.

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

3.2.14. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.15. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего договора.

3.2.16. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру.

3.2.17. Обеспечить за свой счет текущий и капитальный ремонт инженерного и санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении Собственника.

3.2.18. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении.

3.2.19. Нести расходы по вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, а также по иным договорам и обязательствам, заключаемым и принимаемым Управляющей компанией по поручению Собственников по настоящему договору.

3.2.20. Предоставить Управляющей компании копию документа, удостоверяющего право собственности на занимаемое помещение.

3.2.21. Не перекрывать доступ к любому инженерному и санитарно-техническому оборудованию, являющемуся общим имуществом многоквартирного дома, а в случае аварийной или не терпящей отлагательств ситуации, ликвидировать любые препятствия доступа к оборудованию за свой счет.

3.2.22. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников помещений в МКД не реже одного раза в год, с включением в повестку вопроса об определении стоимости оплаты по настоящему договору на следующий год.

3.2.23. Определять на общем собрании Собственников МКД уполномоченного представителя - старшего по дому – для решения вопросов связанных с исполнением по настоящему договору, подписанию актов приемки, для представления интересов собственников помещений перед Управляющей компанией.

3.2.24. Выступать с инициативой проведения собрания для выбора старшего по дому, при отказе старшего по дому исполнять возложенные на него обязательства и уведомить о новом выборе Управляющую компанию в течение трех дней со дня решения.

3.2.25. Своевременно принимать решения на Общем собрании собственников МКД в отношении надлежащего содержания общего имущества МКД.

3.2.26. При проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений, не производить складирование строительного мусора, в том числе дверей, окон, радиаторов в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора бытовых отходов, и на придомовой территории, а вывозить его своими силами и за свой счет, либо дополнительно оплачивать Управляющей компании затраты по вывозу строительных отходов сверх платы, установленной в качестве платы за вывоз и утилизацию мусора.

3.2.27. Монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, инженерного оборудования осуществлять только по согласованию с Управляющей компанией при наличии общедомового прибора учета, а при отсутствии согласования нести риск порчи или выхода из строя приборов учета и оборудования.

3.2.28. Принимать возможные меры по уменьшению общей задолженности Собственников по настоящему договору.

3.3. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.3.2. настоящего договора Собственники, Пользователи жилых помещений обязаны:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать, или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

3.3.2. Информировать Управляющую компанию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и коммерческого найма, новых Пользователях.

3.4. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.3.2. настоящего договора Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

3.4.1. Производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии), в соответствии с установленными правилами уборки территории утвержденными в г.Ангарске.

3.4.2. Заключить договор на вывоз мусора с Управляющей компанией или при наличии собственных контейнеров предоставить Управляющей компании копию действующего договора на вывоз мусора с иной организацией, занимающейся складированием и ввозом мусора на утилизацию.

3.4.3. При заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором, предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей компании услуг, выполняемых в рамках данного договора.

3.5. Собственники поручают Управляющей компании:

3.5.1. В целях исполнения настоящего договора, заключать с третьими лицами от своего имени, но за счет Собственников в сумме планируемой оплаты по договору следующие необходимые договоры, обеспечивающие:

- вывоз твердых бытовых отходов и их утилизацию;
- дератизацию и дезинсекцию мест общего пользования;
- функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов мусоропровода (при их наличии), вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей,) в пределах установленных норм;
- техническое обслуживание Объекта, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и лифтов (при их наличии) и придомовой территории;
- поставку материалов, предназначенных для обслуживания;
- регистрационный учет Собственников и лиц, проживающих с ними, осуществление мероприятий по постановке и снятию с регистрационного учета, ведение лицевого счетов, выдачу выписок из них;
- организацию исполнения иных обязанностей принятых на себя Управляющей компанией по настоящему договору;
- распоряжение общим имуществом – заключать и контролировать договоры о сдаче в аренду общего имущества многоквартирного дома (подвалы, колясочные, проходные подъезды и др. помещения), включая размещение рекламоносителей, оборудования, проведении работ с использованием общего имущества многоквартирного дома, и передаче иных прав на общее имущество многоквартирного дома. Оплату, полученную по данным договорам, направлять на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и в оплату вознаграждения.

3.5.2. От имени Собственников представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам связанным с исполнением условий настоящего договора;

3.5.3. Собственник предоставляет Управляющей компании право поручать третьим лицам (субагентам - юридическим лицам, частным предпринимателям) организацию обслуживания по настоящему договору или часть своих обязанностей по настоящему договору в объеме определяемом Управляющей компанией самостоятельно.

3.6. Собственник муниципального имущества поручает Управляющей компании:

- собирать плату за наем муниципального имущества и ежемесячно перечислять ее Администрации АМО за минусом вознаграждения в размере 1,5% от собранных средств за наем. Собственник муниципального имущества обязуется ежемесячно, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, подписывать акт выполненных работ по сбору денежных средств за наем.
- взыскивать в пользу Управляющей компании с Нанимателей задолженность по оплате по настоящему договору в судебном порядке.

4. Оплата по договору

4.1. Управляющая компания выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, Пользователей, Арендаторов, перечисляемых Управляющей компании в размере суммы начислений оплаты по договору. Общая сумма оплаты по договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

4.2. Оплата по договору для собственников по каждому помещению включает в себя:

4.2.1. Плату за содержание и текущий ремонт Объекта, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом. Размер платы за содержание и текущий ремонт на момент утверждения настоящего договора составляет утвержденную общим собранием собственников многоквартирного дома ставку за содержание и текущий ремонт умноженную на 1 кв.м. площади занимаемого помещения, в том числе вознаграждение 10%. Ставка определяется в зависимости от количественных и качественных характеристик жилого дома (с лифтами, мусоропроводами и др.). В случае не утверждения ставки общим собранием для расчета используется ставка, установленная для нанимателей муниципального жилищного фонда.

4.2.2. Плату за вывоз и утилизацию ТБО. Размер платы за вывоз и утилизацию ТБО устанавливается в размере соответствующим затратам произведенным по договорам, заключенным с организациями, занимающимися вывозом и утилизацией ТБО. Полученная расчетным методом ставка умножается на количество проживающих в помещении, в случае отсутствия зарегистрированных лиц, начисление производится как на одного человека.

4.2.3. При заключении настоящего договора Собственники, Пользователи приняли решение о сохранении существующего порядка оплаты коммунальных ресурсов на индивидуальное потребление и на общедомовые нужды – напрямую ресурсоснабжающим организациям.

При выявлении Управляющей компании факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и не внесения за них платы по договору, Управляющая компания после соответствующей проверки и составления акта о фактическом проживании, вправе произвести расчет по количеству фактически проживающих.

4.3. Вознаграждение Управляющей компании за управление организацию содержания и текущего ремонта Объекта по настоящему договору составляет:

- 10% от суммы начисленных платежей: за содержание и текущий ремонт Объекта; арендной платы, платы за пользование общим имуществом МКД, поступившими в возмещение льгот, предоставленных Собственникам, Пользователям при обеспечении установленных законодательством мер социальной защиты;

Управляющая компания самостоятельно ежемесячно удерживает вознаграждение в качестве авансового платежа и отражает это в отчете. Оставшиеся денежные средства направляются в оплату услуг, связанных с содержанием Объекта, в том числе в оплату услуг(работ) по договорам, заключенным Управляющей компанией с третьими лицами на организацию технической эксплуатации жилищного фонда или на предоставление необходимых работ, услуг за счет денежных средств Собственников, Пользователей, а также в оплату общехозяйственных расходов, госпошлины, услуг по сбору денежных средств и др. расходов, связанных с организацией обслуживания третьими лицами. Управляющая компания самостоятельно ежемесячно удерживает вознаграждение в качестве авансового платежа, который является собственным доходом Управляющей компании.

4.4. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Оплата вносится Собственником(ами), Пользователями, Арендаторами, которые несут перед Управляющей компанией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

4.5. Дееспособные члены семьи Собственника, Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доле в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения, и переданного Управляющей компании. Подписи Собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя Управляющей компании-специалиста по работе с населением.

4.6. Собственникам, Пользователям, имеющим право на льготы, плата по договору рассчитывается с учетом льгот. Расчет производится на основании представленных Управляющей компании документов, подтверждающих право на льготу, с даты предоставления документов.

4.7. Размер начислений оплаты по договору может быть изменен Управляющей компанией в одностороннем порядке в случае если ставки и тарифы по плате за содержание и текущий ремонт жилья, взимаемых с Нанимателя жилого помещения по договору соц.найма и коммунальных услуг, установленных в г.Ангарске, будут установлены выше применяемых по договору ставок, с даты изменения тарифов, ставок. Размер начислений оплаты по договору в таком случае будет производиться по ставкам и тарифам, установленным для Нанимателя муниципального жилого помещения.

Информацию об изменении ставок, тарифов Собственник, Пользователи получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно у Управляющей компании через счета(расчеты) на оплату. Собственникам, Пользователям жилых помещений счета (расчеты) на оплату Управляющая компания доставляет в почтовые ящики.

4.8. Стороны обязаны ежегодно согласовывать размер ставок и тарифов за содержание и текущий ремонт и устанавливать их по взаимному согласию в следующем порядке:

- Собственники обязаны выступать с инициативой организации (и проведения не реже одного раза в год до 01 мая очередного года) общего собрания Собственников помещений в МКД, с включением в повестку вопроса об утверждении предложенных Управляющей организацией размера оплаты по настоящему договору на очередной год, а также размера взносов на финансирование работ по текущему ремонту. Своевременно принимать решения на Общем собрании собственников МКД в отношении исполнения обязанностей Собственников по надлежащему содержанию общего имущества МКД.. Управляющая компания, как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам, путем передачи Старшему по дому или любому из собственников, обоснованный расчет по изменению ставки за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД или путем вывешивания в месте размещения почтовых ящиков в каждом подъезде;

- Старший (или иной собственник) по дому в течение одного месяца с момента получения расчета, с момента ознакомления с расчетом решает вопрос о согласовании изменения ставки за содержание и ремонт общего имущества, путем согласования его с остальными Собственниками или об отказе в повышении ставки, путем проведения общего собрания. В случае решения Собственниками по дому согласовать предложенную Управляющей компанией новую ставку, за содержание и текущий ремонт для расчета оплаты по договору, стороны подписывают соглашение об изменении ставки, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора с момента подписания его со стороны Собственников Старшим по дому на основании Протокола общего собрания Собственников дома.

4.9. В случае если Собственники помещений МКД не провели общее собрание собственников МКД по утверждению размера ставки платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на следующий год, Управляющая компания вправе произвести индексацию стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества исходя из прогнозного показателя инфляции потребительских цен в сфере ЖКХ на текущий год, размещенного на официальном сайте Минэкономразвития России, производится следующим образом: $C = \frac{C1 \cdot Ki}{100 \%}$, где: С – стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества на предстоящий год; С1 – действующая стоимость по содержанию и текущему ремонту общего имущества; Ки – показатель инфляции на услуги ЖКХ, %.

- изменение (установление новых) ставок платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования город Ангарск, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах – с даты изменения (установления) ставок. Информацию об изменении размера оплаты Собственник, Пользователи получают из уведомлений, размещаемых на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома не позднее, чем за 30 дней до предстоящего увеличения цены, а также через счета на оплату.

4.10. Не использование помещений Собственниками и нанимателями, не является основанием для не внесения платы за содержание и текущий ремонт занимаемого помещения.

4.11. Любые работы и услуги, не предусмотренные условиями настоящего договора, в отношении общего имущества МКД, могут выполняться Управляющей компанией за дополнительную плату при условии утверждении работ, услуг и их стоимости общим собранием Собственников МКД, в установленном порядке.

4.12. Любые работы и услуги, в отношении личного имущества любого из собственников выполняются по прейскуранту и по видам работ, установленных Управляющей компанией и не являются предметом настоящего договора.

5.Контроль, Отчеты Управляющей компании.

5.1. Управляющая компания обязана предоставлять Собственникам через старших по дому или через собственника муниципального имущества или путем вывешивания в подъезде, а также путем вывешивания в местах приема платежей – кассах Управляющей компании, годовой отчет в срок не позднее, чем за 30 дней до проведения общего годового собрания Собственников, но не ранее сдачи годового баланса в ИФНС РФ Управляющей компанией. Годовой отчет должен содержать полную информацию

о собранных и израсходованных денежных средствах, выполненных работах, услугах. Старший по дому, один из собственников получивший отчет, обязан ознакомить с ним остальных собственников.

5.2. Собственники, имеющие возражения по отчету Управляющей компании, должны сообщить о них Управляющей компании в письменном виде в течение двадцати дней со дня получения отчета. В противном случае отчет считается принятым и утвержденным Собственниками. Акт выполненных работ, оказанных услуг старший по дому обязан подписать в течение 3х рабочих дней со дня получения акта. В случае если по истечении указанного срока акт не будет подписан, а также в случае подписания акта с замечаниями, но не направления замечаний в адрес Управляющей компании в письменном виде, работы считаются выполненными и оказанными.

5.3. В случае, если старший по дому откажется от исполнения обязанностей или не сможет их выполнять, собственники помещений обязаны провести общее собрание МКД по выбору старшего по дому и в течение 3х дней известить Управляющую компанию о результатах выборов. В случае отсутствия старшего по дому на момент заключения настоящего договора и отсутствия сведений у Управляющей компании о его выборах, Управляющая компания вправе направить акт о выполненных работах и оказанных услугах, а также отчеты за прошедший год собственнику муниципального имущества или любому из собственников.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.2. Границей ответственности при техническом обслуживании и ремонте строительных конструкций и инженерных систем зданий является ввод в помещение – пол, потолок, стены. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и имуществом собственников:

- на системах отопления – до регулирующего вентиля, при его отсутствии до контргайки радиатора;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – до отсечного вентиля.
- по электрооборудованию – в щитке от места разветвления на квартиру.

6.3. Управляющая компания несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления в силу договора.

Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств поступающих от Собственников и нанимателей на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

6.4. При несвоевременном внесении (не внесении) оплаты по договору, с Собственника взыскивается задолженность в порядке, установленном действующим законодательством. Собственник муниципального жилого помещения возлагает на Нанимателя муниципального жилого помещения самостоятельно нести обязанность по перечислению оплаты по договору и ответственность перед Управляющей компанией за несвоевременное перечисление оплаты по договору. Наниматель, Арендатор несут солидарную с Собственником, предоставившим помещение, ответственность с учетом договора найма, аренды, представленных в Управляющую компанию.

6.5. В случае просрочки внесения оплаты по договору в соответствии с разделом 4 и вышеуказанным пунктом настоящего договора, ответственность перед Управляющей компанией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника(ов), Пользователей, Арендаторов индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае не поступления оплаты по договору Управляющая компания оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно. Собственник(и), Пользователи, Арендаторы обязаны уплатить Управляющей компании пени в соответствии с ч.14 ст.155 ЖК РФ в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

6.6. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, а также за причиненные Собственникам убытки вызванные, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами).

6.7. Обстоятельствами непреодолимой силы являются природные чрезвычайные ситуации, в том числе землетрясения, наводнения, опасные природные явления, штормы, стихийные бедствия и др. установленные законодательством природные чрезвычайные ситуации, а также военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору и если они возникли после подписания настоящего Договора.

6.8. Собственник, Пользователь, Арендатор допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

6.9. Управляющая компания в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные Собственнику, Пользователю убытки и реальный ущерб его имуществу, которые явились следствием неправомерных действий (бездействий) Управляющей компании или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора. Управляющая компания не несет материальной ответственности, если убытки Собственника и ущерб его собственности возникли в результате:

- умышленных действий, грубой неосторожности, бездействия, противоправных действий Собственника, Пользователей или третьих лиц;
- использованием Собственниками помещения не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязанностей, установленных настоящим договором
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании.

6.10. Управляющая компания не несет ответственность за нарушение своих обязанностей по настоящему договору и ухудшение качества услуг, работ по обслуживанию, в случае задержки Собственниками оплаты по настоящему договору в сумме составляющей сумму задолженности за 2 месяца начисленную по всем помещениям.

6.11. Управляющая компания остается ответственной перед Собственниками, Пользователями за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей компанией от своего имени и за счет Собственников или от имени Собственников и за их счет.

6.12. В случае если Собственники, Арендаторы нежилых помещений в течение 2-х раз подряд не перечислят оплату по договору, Управляющая компания вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, Арендатору от коммуникаций жилого дома или установление ограничения в пользовании инженерных коммуникаций, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении, ограничении направляется за десять календарных дней до выполнения работ.

6.13. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

7. Порядок подписания договора.

Срок действия договора, его дополнение и изменение.

7.1. Настоящий договор подписывается Сторонами в следующем порядке:

- проект настоящего договора- первый экземпляр договора, представленный на общем собрании на утверждение Собственников дома, подписывается инициатором проведения общего собрания Собственников дома и утверждается собственниками многоквартирного дома при проведении общего собрания собственников многоквартирного дома;
- договор вступает в юридическую силу и регулирует отношения сторон с 01.07.2015 года на основании решения общего собрания многоквартирного дома при условии, если данный договор утвержден большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании Собственников помещений с учетом соблюдения кворума собрания, что подтверждается протоколом.

7.2. Срок действия договора – пять лет с момента его утверждения. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении, в надлежащем порядке.

7.3. Собственники подписывают настоящий договор, как в ходе проведения собрания при его утверждении, так и после его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. При переходе прав собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязанность по исполнению и подписанию настоящего договора.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений, утверждаемых со стороны Собственников общим собранием Собственников многоквартирного дома. Изменение условий договора при отсутствии решения общего собрания собственников МКД допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством и настоящим договором.

7.5. Договор или его отдельные условия считаются измененными или недействующими независимо от соглашения сторон в случае принятия закона или иного нормативно-правового акта, устанавливающего иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

8. Расторжение договора

8.1. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, новый Собственник обязан присоединиться к настоящему договору путем его подписания и исполнения его условия.

8.2. В случае досрочного расторжения настоящего договора Сторона – инициатор расторжения настоящего договора, выплачивает другой стороне все понесенные расходы, связанные с расторжением договора. Под такими расходами понимаются: стоимость произведенных, но не возмещенных Собственниками работ, стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов, вложенные в дом инвестиции, средства Управляющей компании.

8.3. Договор досрочно может быть расторгнут по инициативе любой из сторон в судебном порядке, при наличии обстоятельств не позволяющих выполнять условия договора, по инициативе собственников при наличии решения общего собрания собственников МКД о расторжения настоящего договора и при наличии обоснованных письменных претензий к Управляющей компании о ненадлежащем исполнении условий настоящего договора. Решение общего собрания собственников о создании ТСЖ не является основанием для расторжения с Управляющей компанией. Расторжение договора во всех случаях одностороннего предложения о расторжения договора возможно только по окончании календарного года.

8.4. По одностороннему требованию одной из сторон, договор, может быть расторгнут только по решению суда при нарушении условий договора другой стороной. Потерпевшая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

8.5. Без судебного порядка возможно расторжение настоящего договора только по соглашению сторон.

9. Капитальный ремонт

9.1. Капитальный ремонт представляет собой комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического и морального износа, посредством замены инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения, канализации), установка приборов учета, модернизация инженерного оборудования, ремонт кровли и фасада.

9.2. Управляющая компания вправе организовать проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по соответствующим решениям общего собрания Собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством.

При непринятии Собственниками решения о порядке определения перечня работ по проведению капитального ремонта, возмещении затрат на капитальный ремонт и заключении договора по его проведению, Управляющая компания не несет ответственности за последствия произошедшие в результате не выполнения работ по капитальному ремонту Объекта.

9.3. Права и обязанности собственников МКД и Управляющей компании, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества МКД не являются предметом настоящего договора и регулируются отдельным договором, заключаемым между сторонами.

10. Прочие условия.

10.1. Все претензии-жалобы по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. При этом к претензии прилагаются обосновывающие ее документы. Срок предъявления претензий-жалоб в течение месяца со дня выполнения условий настоящего договора ненадлежащим образом, для своевременного принятия Управляющей компанией выяснения обстоятельств нарушения, принятия соответствующих мер и устранения нарушений.

10.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем договоре.

10.3. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.

10.4. В целях обеспечения Собственников экземпляром настоящего договора стороны договорились составить и подписать договор в следующем количестве экземпляров по следующему принципу:

- проект договора- первый экземпляр со всеми приложениями к настоящему договору, представленный на общем собрании на утверждение Собственников дома за подписью инициатора проведения собрания является неотъемлемой частью протокола подведения итогов голосования общего собрания собственников многоквартирного дома и хранится в месте, утвержденном общим собранием;
- второй экземпляр договора находится у Управляющей компании со всеми приложениями к настоящему договору;
- третий экземпляр договора находится у Собственника муниципального имущества.

- остальное количество экземпляров договора находится у Собственников помещений (при их наличии) в следующем количестве:

- 1 собственник нескольких помещений – 1 экземпляр договора;
- несколько собственников одного помещения - 1 экземпляр договора.

Управляющая компания обеспечивает изготовление технической документации на МКД при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей компанией Собственниками помещений. Материальные затраты по печатному изготовлению договора в необходимом количестве экземпляров Собственники возмещают Управляющей компании.

10.5. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Состав общего имущества – акт технического состояния
- Приложение № 2 – Перечень работ по содержанию общего имущества Собственников МКД. (только при утверждении собственниками).
- Приложение № 3 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества Собственников МКД. (только при утверждении собственниками взноса в фонд текущего ремонта).
- Приложение № 4 – Перечень коммунальных услуг (только при утверждении собственниками порядка оплаты коммунальных ресурсов в Управляющую организацию).

Копии настоящего договора и приложения к договору выдаются Управляющей компанией собственникам многоквартирного дома по их заявлениям за отдельную дополнительную плату.

Почтовые адреса и подписи сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «ЖЭУ -6»
665826, г. Ангарск, 12 м/р. д. 16 Тел/факс (3955) 67-05-66 ИНН 3801130543/КПП 380101001
ОГРН 1153850007178

Директор

Директор



С.И.Хамируева

От собственников:

/Кашин В.В./ (собственник квартиры № 38, дом № 19, 11 микрорайона, г. Ангарска на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания

 /Кашин В.В./

ТЕЛЕФОНЫ обслуживающих служб ООО «УК «ЖЭУ -6»:

Директор	67-05-66
Юрисконсульт	67-08-75
Диспетчер, домоуправ 11 микрорайона	56-62-95
Диспетчер, домоуправ 12 микрорайона	67-02-81
Диспетчер, домоуправ 12а микрорайона	63-79-05, 65-23-01
Диспетчер, домоуправ 13 микрорайона	56-31-94, 55-21-54
Бухгалтерия (по оплате за содержание и ремонт)	67-04-77
Паспортисты (по регистрации, прописке, выписке)	67-09-11
Аварийная служба (ООО «АДС»)	61-44-44
Электроучасток (ООО «Вольт»)	55-80-37
Лифтовое хоз-во (ООО «Вертикаль»)	68-66-26

Акт технического состояния

Жилого дома № 19, 11 микрорайон

1. Общие сведения по строению:

Год постройки 1971; Год комплексного кап. ремонта -----;

Материал стен кирпич;

Общая площадь жилых помещений 2305,5 м²;

Количество квартир 54 (шт.). № этажей 9; Количество подъездов 1.

2. Результаты осмотра:

шифр	Конструктивные элементы	Ед.Изм.	Всего	Примечание
1	Кровля со всеми конструктивными элементами			Требуется кап.рем.
1.1	Мягкое покрытие	м ²	401,7	
1.2	Флюгарки	Шт.	3	
1.3	Вент. шахты	Шт.	3	
1.4	Водосточные трубы (внутренний)	м	18,5	
1.5	Санитарное состояние чердака	Оценка	Удовл.	
2	Подвальное помещение			
2.1	Отопление			Текущий ремонт 2007г.
2.1.1	Трубопровод отопления (D=15-89)	М	267	
2.1.2	Запорная арматура (D= 15-80)	Шт.	166	
2.1.3	Изоляция трубопровода	м	267	
2.2	Водоснабжение			Текущий ремонт 2006г.
2.2.1	Трубопровод ХВС (D=15-76)	М	210	
2.2.2	Трубопровод ГВС (D=15-50)	М	197	
2.2.3	Запорная арматура (D=15-40)	Шт.	45	
2.2.4	Изоляция трубопровода	М	197	
2.3	Канализация	Оценка	Удовл.	Требуется кап.рем.
2.3.1	Трубопровод	М	133	
2.4	Узел управления	Оценка	Удовл.	
2.4.1	Диаметр ввода	М	1	
2.4.2	Длина ввода	М	1,7	
2.4.3	Прибор учета	Шт.	1	
2.5	Запорная арматура УУ			
2.5.1	Задвижки	Шт.	4	
2.5.2	Вентиль ГВС	Шт.	3	
2.5.3	Промывочные вентили	Шт.	2	
2.5.4	Дренажный вентиль	Шт.	2	
2.5.5	Вентиль под манометр	Шт.	11	
2.5.6	Гильзы под термометр	Шт.	5	
2.5.7	Герметизация ввода	Оценка	Удовл.	
2.6	Рамка холодной воды			
2.6.1	Диаметр ввода	Мм	80	
2.6.2	Длина ввода	М	1	
2.6.3	Запорная арматура	Шт.	3	

2.6.4	Прибор учета	Шт.	нет	
3	Лестничные клетки			
3.1.1	Приборы отопления	Шт.	7 - ?	
3.1.2	Сети отопления	М	60	
3.2	Центральное отопление (кв.стояки)			
3.2.1	Трубопровод	М	865	
3.3	Водоснабжение (кв.стояки)			
3.1.1	Трубопровод ХВС	М	376	
3.1.2	Трубопровод ГВС	М	470	
3.1.3	Запорная арматура	Шт.	162	
3.1.4	Изоляция трубопровода	М	470	
3.4	Канализация			
3.4.1	Трубопровод (кв.стояки)	М	340 - ?	
3.5	Электрооборудование			Требуется кап.рем.
3.5.1	Подъездные светильники	Шт.	28	
3.5.2	Уличные светильники	Шт.	1	
3.5.3	Подвальное освещение	Оценка	Удовл.	
3.6	Лестничные клетки			Требуется тек.ремонт
3.6.1	Окна	Шт.	8	Требуется кап.рем.
3.6.2	Остекление	М2	102	
3.6.3	Перильные ограждения	М	49,1	
3.6.4	Чердачные люки	Шт.	1	
3.6.5	Лестницы на чердак	Шт.	1	
3.6.6	Эл. щитки	Шт.	10	
3.7	Тамбуры			Требуется тек.ремонт
3.7.1	Двери входные (полотна)	Шт.	2	
3.7.2	Двери тамбурные	Шт.	2	
3.7.2	Двери подвальные	Шт.	2	
4	Подвал			
4.1	Кладовые	Шт.	нет	
4.2	Подвальные окна	Шт.	нет	
4.3	Подвальные перекрытия	М2	401,7	
5	Наружная часть здания			Требуется кап.рем. ?
5.1	Фасад	Оценка	Удовл.	
5.2	Балконы	Шт.	34	
5.3	Карнизы	М	87,5	
5.4	Стены	Оценка	Удовл.	
5.5	Цоколь	М2	104,9	
5.6	Отмостка	М2	72	
5.7	Приямки	Шт.	нет	
5.8	Крыльца	Шт.	1	
5.9	Козырьки	Шт.	1	
5.10	Нумерация над подъездами	Шт.	1	
6	ВДГО			
6.1	Год ввода в эксплуатацию газопровода		1971	Требуется кап.рем.
6.2	Количество стояков	Шт.	3	
7	Прилегающая территория	М2	1346,3	
7.1	Асфальт	М2	49,5	
7.2	Газон	М2	1296,8	

8	Лифт			
8.1	Год пуска		2006	
8.2	Тип лифта		пп0471м 1	1 лифт
9	Благоустройство			Между домами 20/19
9.1	Лавочки	Шт.	2	
9.2	Урны	Шт.	1	
9.3	Домик	Шт.	1	
9.4	Песочница	Шт.	1	
9.5	Машина	Шт.	1	
9.6	Паровоз	Шт.	1	
9.7	Горка	Шт.	1	
9.8	Горка зимняя	Шт.	1	

Подписи сторон:

Директор ООО «УК «ЖЭУ-6»

Хамируева С.И.

Собственник(и):

Кв-ра №

38

Кв-ра №

35

Кв-ра №

8



[Signature]

[Signature]

Камеев В.В.

Ф.И.О.

Бодиков М.А.

Ф.И.О.

Кудачев Г.П.

Ф.И.О.

Дополнительные работы по содержанию общего имущества МКД.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1. Стены, подвалы, фасады:

- 1.1 Ремонт повреждений участков цоколя, отмостки, примыкания отмостки к цокольной части здания, вентиляционных продухов, приямков.
- 1.2 Частичный ремонт фасада (ремонт штукатурки фасада, балконов, крылец и козырьков над входами в здания и мусорокамеры).
- 1.3 Смена и ремонт дверных и оконных заполнений и элементов (приборов) в местах общего пользования (МОП).

2. Крыши, чердаки:

- 2.1 Устранение неисправностей покрытий кровель, несущих частей кровельных конструкций, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, водоприемных воронок внутреннего водостока, водоотводящих устройств и оборудования.

3. Внутренняя отделка МОП:

- 3.1 Ремонт внутренней отделки стен; потолков; полов отдельными местами; покраска оконных и дверных заполнений, чердачного люка, эл. щитков, инженерного оборудования и почтовых ящиков в МОП.

4. Инженерное оборудование в МОП:

- 4.1 Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, горячего, холодного водоснабжения и канализации.

5. Мусорокамеры, мусоропроводы, мусорные контейнеры:

- 5.1 Ремонт внутренней отделки стен; потолков; полов отдельными местами в помещении мусорокамер;
- 5.2 Восстановление работоспособности мусоропроводов, крышек, мусороприемных клапанов, шиберных устройств;

6. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- 6.1 Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

7. Система вентиляции:

- 7.1 Устранение неплотностей в вентиляционных шахтах, устранение неисправностей шиберов, зонтов над шахтами и дефлекторов.

8. Внешнее благоустройство:

- 8.1 Ремонт и восстановление малых архитектурных форм.

Стоимость дополнительных работ по МКД, согласно утвержденному плану и в пределах финансирования данных работ.

Наименование работ	Стоимость руб/кв.м
Текущий ремонт	1,00

Собственник председатель общего собрания

Кашин В.В.

Директор Управляющей организации

Хамируева С.И.

Перечень и периодичность работ с указанием размера платы граждан за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме

НЕОБХОДИМЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ	от 6 до 10 этажей	Периодичность работ
	лифт, мусоро- провод	
I. Содержание помещений общего пользования	2.28	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2.16	1.1. Уборка лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - 3 раза в неделю 1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза в неделю
2. Подметание полов кабины лифта и увлажненная уборка	0.04	1.3. Уборка кабин лифтов - 3 раза в неделю
3. Очистка и влажная уборка мусорных камер	0.04	1.4. Подметание и мытье полов мусороприемных камер - 5 раз в неделю 1.5. Мытье стен мусороприемных камер водой - 1 раз в неделю
4. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	0.04	1.6. Уборка загрузочных клапанов - 1 раз в месяц
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1.32	
5. Подметание земельного участка в летний период	0.50	2.1. Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками - 1 раз в трое суток 2.2. Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см: территория 1 класса - 1 раз в трое суток; территория 2 класса - 1 раз в двое суток; территория 3 класса - 1 раз в сутки
6. Уборка мусора с газона	0.68	2.3. Уборка мусора с газона, в том числе - уборка газонов от листьев, сучьев, мусора - 1 раз в месяц Уборка газонов от случайного мусора - 3 раза в неделю
7. Очистка урн	0.06	2.4. Очистка урн - 1 раз в сутки
8. Уборка мусора на контейнерных площадках	0.00	2.5. Уборка мусора на контейнерных площадках - 1 раз в сутки
9. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	0.05	2.6. Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада: территория 1 класса - 1 раз в трое суток; территория 2 класса - 1 раз в двое суток; территория 3 класса - 1 раз в сутки
10. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	0.03	2.7. Сдвигка снега при снегопаде: территория 1 класса - 1 раз в три часа; территория 2 класса - 1 раз в два часа; территория 3 класса - 1 раз в час 2.8. Подметание снега при снегопаде: территория 1 и 2 класса - 1 раз в сутки; территория 3 класса - 2 раза в сутки
12. Вывоз ТБО (с учетом захоронения)		По договору
Всего размер платы за содержание жилья	3.60	
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	0.84	
13. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	0.05	1 раз в год
14. Консервация и расконсервация системы отопления. Осмотр системы. Составление описи недостатков. Проведение необходимых ремонтных работ. Промывка системы	0.49	2 раза в год
15. Замена разбитых стёкол окон и дверей в помещениях общего пользования	0.17	По мере необходимости
16. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей	0.002	2 раза в год
17. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	0.13	1 раз в три года
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	5.02	
18. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств		
Проверка исправности канализационных вытяжек	0.01	2 раза в год
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	0.01	1 раз в три года
Замеры сопротивления изоляции проводов	0.13	1 раз в три года
19. Аварийное обслуживание	0.20	Постоянно
20. Техническое обслуживание лифтов	4.42	По договору
21. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования		1 раз в три года
22. Дератизация	0.18	1 раз в год
23. Дезинсекция	0.07	1 раз в год
Итого прямых затрат	9.46	
V. Управленческие расходы (10% от стоимости работ)	1.05	
VI. Всего расходы	10.51	
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения	10.51	
12. Вывоз твердых бытовых отходов (с учетом захоронения ТБО)	1.40	
Подбор просыпанного ТБО до и после погрузки, складирование КГМ, ремонт и обслуживание м/контейнеров	0.48	
Всего с вывозом твердых бытовых отходов (с учетом захоронения ТБО)	12.39	
21. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	0.12	
Всего с вывозом твердых бытовых отходов (с учетом захоронения ТБО) и обслуживанием ВДГО	12.51	
Обслуживание ОДПУ	0.94	Постоянно
Дополнительные работы		
Текущий ремонт	1.00	