

ДОГОВОР №1/2016
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Оренбург

«08» июля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом «Романтика», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шевчук Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Оренбург, улица Геннадия Донковцева, дом 13, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

Информация обо всех Собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении №5 к Договору (Реестр подписей собственников помещений). Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых Собственниках помещений, о смене Собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т. ч. нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении № 2 к настоящему Договору (в том числе оказание услуг по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению и подогреву воды, электроснабжению, газоснабжению), самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту;

2.1.2. оказание дополнительных услуг;

2.1.3. осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников;

2.1.4. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом;

2.1.5. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг;

2.1.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.7. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, перерасчета платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и законами Оренбургской области, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, единовременных взносов, а также платежей за прочие услуги, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, Коммунальные и прочие услуги;

2.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.10. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.11. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.12. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.1.13. определение размеров платежей, сборов и взносов, целевых взносов для каждого Собственника;

2.1.14. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействия) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16. выдача Собственникам справок и иных документов;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право собственников на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;

2.1.19. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.20. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.21. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.22. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т. д.) при отношениях с собственниками помещений Многоквартирного дома, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий ремонт, а также на иные цели, в том числе предоставление скидки Собственникам, оплату сверхнормативного объема коммунальных услуг на общедомовые нужды;

2.1.23. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;

2.1.24. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.1.25. оказание прочих услуг Собственника.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома указаны в приложении №2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а так же в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим договором.

2.3. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки указывается в Журналах регистрации индивидуальных приборов учета, которые хранятся Управляющей компанией.

2.4. Периодичность и порядок проведения Управляющей компанией проверок наличия или отсутствия индивидуальных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, за исключением случаев, когда собственник помещения обратился с заявлением о проведении указанной в настоящем пункте проверки. Управляющая компания проводит соответствующие проверки по мере поступления заявлений. Ответственность за исправность и достоверность показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг несет Собственник.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2. настоящего Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Коммунальные услуги (ресурсы), контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств;

3.1.4. не позднее окончания 1 (первого) квартала года, следующего за отчетным, представлять Собственникам годовой отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем размещения отчета в системе и предоставляющей председателю совета дома;

3.1.5. Стороны настоящего Договора определили, что предоставление Собственникам оперативной и достоверной информации о деятельности Управляющей организации, имеющей отношение к исполнению Управляющей организацией своих обязанностей в отношении МКД осуществляется, в том числе, посредством официального сайта Управляющей организации uk-rk.ru

3.1.6. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, а также прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию, Текущему ремонту, дополнительные услуги, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.3. в случае выявления информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.4. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2. настоящего Договора;

3.2.5. принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и законом Оренбургской области, Коммунальные и прочие услуги;

3.2.6. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.7. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственникам;

3.2.8. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг, оставлять на своем расчетном счете и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, оплату сверхнормативного объема коммунальных услуг на общедомовые нужды, а также другие цели;

3.2.9. ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения). Днем передачи предупреждения (уведомления) считается день отправки по почте, день вручения под расписку или день составления Акта об отказе от получения предупреждения (уведомления), подписанного представителем Управляющей компании и двумя незаинтересованными лицами. При непогашении Собственником-должником задолженности Управляющая компания при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления коммунальной услуги. При отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая компания приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения. Собственник обязан компенсировать Управляющей компании затраты, связанные с ограничением или приостановлением предоставления коммунальной услуги в соответствии с настоящим пунктом.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2. настоящего Договора;

3.3.2. вносить Плату за помещение, Коммунальные услуги (ресурсы), единовременные взносы, а также за прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. своевременно вносить предусмотренные настоящим Договором платежи;

3.3.4. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.5. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.7. **не позднее 25 числа текущего месяца предоставлять показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов** лицам, осуществляющим начисление платы за соответствующий коммунальный ресурс, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.);

3.3.8. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.9. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила благоустройства, Правила использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, соблюдать меры по обеспечению тишины и покоя граждан на территории Оренбургской области;

3.3.10. соблюдать Правила пожарной и иных видов безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, нести ответственность за исправность внутриквартирного оборудования охранно-пожарной сигнализации;

3.3.11. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.12. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

3.3.13. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.14. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.15. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.16. допускать в Помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще периодичности, установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ;

3.3.17. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное в нем число и время в Управляющую компанию;

3.3.18. не передавать предусмотренные п. 2. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.19. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.20. в течение 3 (три) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.21. при отчуждении Помещения третьим лицам, либо уступке прав по договору о приобретении Помещения обеспечить заключение Управляющей компанией с ними договора на управление, содержание и ремонт Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора в течение 3 (три) дней с момента перехода прав;

3.3.22. не позднее 3 (три) рабочих дней с момента изменения количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, или со дня прибытия временно проживающих лиц информировать в письменной форме Управляющую компанию о количестве лиц, проживающих в жилом помещении.

3.4. *Собственник вправе:*

3.4.1. владеть, пользоваться и в установленных пределах распоряжаться общим имуществом жилого дома;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору осуществляет Совет Многоквартирного дома на основании годового отчета о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

3.5. *Собственник не вправе:*

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. проводить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного согласования с уполномоченными органами местного самоуправления;

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

3.5.4. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.5. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;

3.5.6. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.7. после государственной регистрации права собственности на Помещение осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер Платы за Управление, Содержание и Текущий ремонт рассчитывается Управляющей компанией в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору за каждый кв. м. общей площади Помещения. Размер Платы за Управление, Содержание и Текущий ремонт на момент подписания настоящего Договора указан в Приложении № 4 к настоящему Договору. Размер Платы за Управление, Содержание и Текущий ремонт может быть изменен с учетом предложений Управляющей компании и утвержден на общем собрании собственников Помещений в Многоквартирном доме. В случае изменения размера Платы за Управление, Содержание и Текущий ремонт по решению общего собрания собственников Помещений, измененный размер платы вступает в действие с момента принятия решения общего собрания собственников Помещений о его утверждении, если иное не указано в соответствующем решении общего собрания собственников Помещений.

4.2. В случае утверждения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме положения о порядке пересмотра размера платы по статье «Управление, Содержание и Текущий ремонт», размер платы по статье «Управление, Содержание и Текущий ремонт» может индексироваться при увеличении уровня базовой инфляции (индекса потребительских цен) в соответствии с данными, предоставленными органами Федеральной службы государственной статистики (Росстата) РФ, не более, чем на размер соответствующего увеличения уровня базовой инфляции (индекса потребительских цен) не чаще одного раза в год.

4.3. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.4. Плата за Управление, Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные услуги (ресурсы) вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией путем помещения в почтовый ящик в Многоквартирном доме по адресу Помещения Собственника не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае вступления в силу нормативно-правовых актов о Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства платежные документы могут быть также предоставлены посредством указанной системы и иными способами в электронном виде.

4.5. Размер платы за дополнительные услуги, устанавливается Управляющей компанией.

4.6. Размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством Российской Федерации. В случае внесения изменений в соответствующий нормативный акт в период действия настоящего Договора, размер платы за жилищно-коммунальные услуги автоматически изменяется с момента вступления в силу соответствующего нормативного акта в новой редакции.

4.7. Собственник обязан ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем, вносить Плату за Коммунальные услуги и Плату за жилое помещение, а также плату за дополнительные услуги в соответствии с условиями заключенных договоров наличными денежными средствами в кассу Управляющей компании, в безналичной форме на расчетные счета Управляющей компании, переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

Собственник вправе поручать другим лицам внесение платы любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему Договору, осуществлять предварительную оплату в счет будущих расчетных периодов.

В случае, если сумма произведенного платежа, недостаточна для исполнения обязательства по внесению Платы за Коммунальные услуги и Платы за жилое помещение, дополнительные услуги полностью, прежде всего погашаются издержки Управляющей компании по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основная сумма долга. Погашение задолженности производится в хронологической последовательности ее образования пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе.

В случае несвоевременного и (или) не полного внесения обязательных регулярных платежей Собственнику начисляется пеня в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.8. При невыполнении п. 3.3.7. настоящего Договора, плата за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение) определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.14. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

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

5.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно, а также применять иные меры ответственности, установленные гражданским и жилищным законодательством, действующим на момент нарушения Собственником своих обязательств.

5.6. В случае невыполнения Собственником пп. 3.3.9-3.3.13. настоящего Договора, повлекшее причинение ущерба общедомовому имуществу, Управляющая компания вправе предъявить ему требование о возмещении данного ущерба, а также об уплате штрафа в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждое нарушение.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течении пяти лет.

6.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.3. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средств, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

6.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на новый пятилетний срок и на тех же условиях.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем Переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.1.1. В случае вступления в силу нормативно-правовых актов о Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства любой обмен информацией по настоящему Договору может осуществляться по средствам указанной системы и иными способами в электронном виде, в том числе, но не ограничиваясь, в целях предоставления платежных документов, проведения общих собраний собственников Помещений, предоставления Собственникам всех видов отчетов.

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту
3. Термины и определения.
4. Размер платы за Коммунальные услуги и Управление, Содержание и Текущий ремонт.
5. Реестр подписей собственников помещений МКД по ул. Геннадия Донковлева, дом 9.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Председатель Совета МКД:

Паспорт: серия _____ № _____
выдан _____
_____ / _____
Дата выдачи
« _____ » _____ 20 _____ г.
Подпись _____ / Ф.И.О. _____

Члены Совета МКД:

Паспорт: серия _____ № _____
выдан _____
_____ / _____
Дата выдачи
« _____ » _____ 20 _____ г.
Подпись _____ / Ф.И.О. _____

Управляющая компания

Общество с Ограниченной Ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом Романтика» (ООО «УКЖФ Романтика»)
Юр. адрес: Российская Федерация, 460001, г. Оренбург, ул. Чкалова, д.59/1, кв.45
ИНН 5610163686 КПП 561001001
Р/с 40702810900490012400
в Нижегородском филиале ОАО «Банк Москвы»
г. Нижний Новгород
к/с 30101810100000000832
БИК 042282832

Директор _____ Штевчук Т.В./
М.П.



Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

1. В состав общего имущества входят:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, лифты, лифтовые шахты, тамбуры, тех этаж, подвал, крыша (включая крышные котельные и другое инженерное оборудование);
 - б) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, плиты полов и иные ограждающие несущие конструкции);
 - в) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты);
 - г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - д) прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки;
 - е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
2. В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
3. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
4. В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
5. Внешние границы сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т.ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
 - на системах теплоснабжения – отвод к регистру отопления;
 - на системах горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первый вентиль);
 - на системах канализации – плоскость раструба тройника;
 - по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

Председатель Совета МКД:

Управляющая компания

Подпись

Ф.И.О.

Директор
М.П.

Шевчук Т.В./



Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Исполнителем
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в течение срока действия договора управления
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению	в порядке, определяемом Исполнителем
6. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Исполнителем
7. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о состоянии финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан
8. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 2х рабочих дней с даты получения
9. Производство сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению по требованию пользователя помещения или Собственников и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	не позднее 3х рабочих дней после обращения к Исполнителю
10. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости
13. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	Один раз в год – в срок, указанный в п.5.2. настоящего договора
14. Уведомление об условиях договора управления Собственников, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
15. Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников

Внимание. Согласно п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда управление жилищным фондом включает в себя:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Председатель Совета МКД:

Подпись _____

Ф.И.О. _____



Управляющая компания

Директор _____

Шевчук Т.В.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение - часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав Общего имущества определяется в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Коммунальные услуги - предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, газоснабжению.

Содержание - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме.

Текущий ремонт - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории.

Капитальный ремонт - ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

Плата за жилое помещение - платеж, взимаемый с Собственника за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.

В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по Капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за жилое помещение для Собственника не включает плату за Капитальный ремонт.

Доля участия Собственника - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника за работы и услуги по управлению Многоквартирными домами. Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на Многоквартирный дом.

Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы (услуги) собственникам и лицам, пользующимся помещениями Собственника.

Обслуживающие организации - организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту (жилищные услуги).

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Председатель Совета МКД:

Инициалы

Ф.И.О.

Управляющая компания

Директор
М.П.

Шевчук Т.В./



РАЗМЕР ПЛАТЫ
за Коммунальные услуги и Управление, Содержание и Текущий ремонт

№	Наименование	Единица измерения	Размер платы (руб.)
1	Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения для капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства.	1 кв. м. общей площади	21 рубль 42 коп.
2	Размер платы по вывозу и складированию бытовых отходов	1 кв. м. общей площади	По тарифу обслуживающей организации
3	Размер платы за услуги по техническому содержанию и обслуживанию лифтов	1 кв. м. общей площади	По тарифу обслуживающей организации
4	Размер платы по водоснабжению при отсутствии приборов учета *	С одного человека	Установлен органом местного самоуправления. В т. ч. НДС
5	Размер платы по водоотведению при отсутствии приборов учета *	С одного человека	Установлен органом местного самоуправления. В т. ч. НДС
6	Отопление жилых помещений *	1 кв.м. общей площади	Установлен органом местного самоуправления. В т. ч. НДС
7	Подогрев воды в жилых домах, имеющих все виды благоустройства *	С одного человека	Установлен органом местного самоуправления. В т. ч. НДС

* для граждан, проживающих в многоквартирных домах, оборудованных индивидуальными приборами учета, начисления производятся согласно показаниям приборов учета.

Председатель Совета МКД:

Подпись / Ф.И.О.

Управляющая компания

Директор
МП



Шевчук Г.В./