

ДОГОВОР №
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: Новосибирская область, г. Обь, ул. Георгиевская д. № 10

город Обь Новосибирской области

«12» 01 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Ленинская» (ООО УК «Ленинская»), ИНН 5404005067, ОГРН 1115476016442, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Щербинина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 054-000202 от 26 мая 2015г. с одной стороны, и собственники многоквартирного дома № 10, по ул. Георгиевская, в г. Оби Новосибирской области (далее – многоквартирный дом, МКД), в лице Светлана Николаевна Николаевич действующего на основании доверенности и протокола ОСС от 22.12.17г., именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от 22.12.2017 № _____).

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

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Оби Новосибирской области.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, определенную разделом 7 и перечнем работ и услуг настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем работ и услуг в течение года.

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к настоящему договору.

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5. Перечень услуг и работ

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги и указан в Приложении 3 к настоящему Договору.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник

Светлана Николаевна Николаевич

Управляющая организация

Р. В. Сидорова

6. Обязанности и права Сторон

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, дня, следующего за днём подписания настоящего договора.

6.1.2. Известить Собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах многоквартирного дома.

6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.5. Устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчет в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.6. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.7. Обеспечить начисления и прием от Собственника платы за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

6.1.8. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

6.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

6.1.10. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчетов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов

6.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

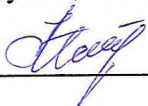
6.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

6.1.14. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими по фактам неполучения платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.

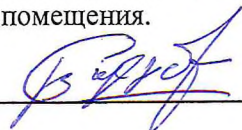
6.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.16 В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения.

Собственник



Управляющая организация



Недостаток и дефект считается выявленным, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом

6.1.17. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.1.18. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

6.1.19. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

6.1.20. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.21. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

6.1.22. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

6.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

6.1.24. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.25. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества.

6.1.26. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на снижение оплаты услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

6.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.28. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.1.29. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

6.1.30. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

6.1.31. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению гражданами и организациями задолженностей по оплате жилого помещения, коммунальных и иных услуг.

Собственник _____

Управляющая организация _____

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплательжей, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2.5. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.2.6. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду.

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

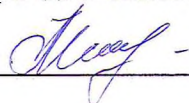
6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений с момента возникновения права собственности или в иных случаях предусмотренных частью 2 статьи 153 ЖК РФ.

6.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии).

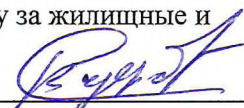
6.3.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания (с 23 по 25 число) и передавать полученные показания в Управляющую организацию или уполномоченному им лицу не позднее 26 числа каждого месяца. В случае нарушения со стороны собственника обязанности по передаче показаний приборов учета, управляющая организация оставляет за собой право не производить перерасчет за период времени когда показания не были переданы собственником жилого помещения в управляющую организацию.

6.3.13. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и

Собственник



Управляющая организация



коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора по договору найма.

6.4. Собственники помещений не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией. Производить переустройство или перепланировку помещений без согласования с полномочными органами в установленном законом порядке.

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты или их копии о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы, в случае отсутствия выполнения работ;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами (ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

6.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги

7.1. Размер платы за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

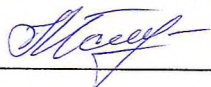
7.1.1. Плата за содержание и ремонт жилья, включающая плату за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.1.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

7.1.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещения и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

7.1.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений на 1 кв.м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании собственников помещений

Собственник _____



Управляющая организация _____



многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома и указан сторонами в приложении № 2 (перечень работ и услуг) или в соглашениях об изменении условий договора.

7.1.5. Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об определении и утверждении размера платы за содержание и ремонт жилья, то Управляющая организация обращается в орган местного самоуправления для утверждения этой платы, в соответствии с порядком регулирования тарифов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным правовым актом органа местного самоуправления.

7.1.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с действиями обстоятельств непреодолимой силы.

7.1.8. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего договора и требовать с Управляющей организации в течение 2-х рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо отказе в его удовлетворении с указанием причин.

7.1.9. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

7.1.10. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).

7.1.11. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.12. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.1.13. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы.

7.1.14. В платежном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на жилищно-коммунальные услуги, размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженность Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе так же указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок.

7.1.15. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе.

7.1.16. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами.

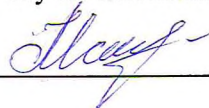
7.1.17. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

7.1.18. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

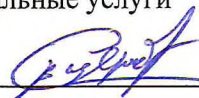
7.1.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

7.1.20. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги

Собственник



Управляющая организация



Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

8.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от руководителя Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным (Приложение №4);
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора (п. 40 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

8.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

8.3. Акт о нарушении условий Договора должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

9. Особые условия

9.1. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодатель), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют только положения пунктов настоящего Договора, указанных в дополнительном неотъемлемом соглашении к настоящему Договору (далее – Соглашение), при этом:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления;
- если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной собственниками многоквартирного дома на общем собрании, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в порядке, установленном Соглашением;
- возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.

10. Ответственность Сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

10.3. Собственник несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору. При этом:

10.3.1. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.3.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

Собственник _____

Управляющая организация _____

10.3.3. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.2. Настоящий Договор заключен на один год.

11.3. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ).

12. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

12.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством.

12.1.1. Настоящий Договор может быть изменён на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

12.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации – в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

12.1.3. В судебном порядке.

12.1.4. По обстоятельствам непреодолимой силы.

12.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

12.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением многоквартирным домом.

12.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником счет.

12.5. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

13. Заключительные положения

13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

13.2. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 - Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- Приложение № 2 – Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- Приложение № 3 - Перечень услуг и работ, выполняемых Управляющей организацией
- Приложение № 4 - Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении договора

13.3. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой Стороны.

Управляющая организация
ООО УК «Ленинская»
Юр. адрес: 630052, г. Новосибирск,
ул. Ударная, д. 1/3
ИНН 5404005067
КПП 540401001
ОГРН 1155476016442
Р/с 40702810104000001973
К/с 30101810100000000850
БИК 045004850

ПАО Банк «Левобережный» г. Новосибирск
Директор



Уполномоченный решением общего собрания собственников помещений в МКД № 10 по улице

Телеграфная от
«22» августа 2017 г., протокол № _____
Иванова Н.Н.

(ФИО)

паспорт 5012 № 985157 выдан
отделением УФМС России
по Новосибирской обл. в г. Оби
«07» июня 2012 г.

Иванова Н.Н. (подпись) | Иванова Н.Н. (расшифровка)

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества
Перечень
работ и услуг по содержанию общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Обь, ул. Геодезическая, д. 10
с 1 января 2018 года
S = 3163,00 кв.м.

| Работы | Периодичность | Размер месячной платы, руб. | Размер годовой платы, руб. | Стоимость на 1 кв.м, руб. в месяц |
|--|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Обязательные работы | | | | |
| Подготовка к сезонной эксплуатации | | | | |
| Консервация и расконсервация системы центрального отопления (осмотр системы центрального отопления, запуск и регулировка) | 1 раз в год | 379,56 | 4 554,72 | 0,12 |
| Промывка и испытание систем центрального отопления гидравлическим и гидропневматическим способом | 1 раз в год | 537,71 | 6 452,52 | 0,17 |
| Утепление трубопроводов в подвальных помещениях, технических подпольях и в подъездах | 1 раз в год | 284,67 | 3 416,04 | 0,09 |
| Ремонт просевшей отмостки (подсыпка) | 1 раз в год | 379,56 | 4 554,72 | 0,12 |
| Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | 2 раза в год | 284,67 | 3 416,04 | 0,09 |
| Укрепление водосточных труб, колен, воронок, очистка желобов | 2 раза в год | 379,56 | 4 554,72 | 0,12 |
| Ремонт и укрепление входных дверей | 2 раза в год | 94,89 | 1 138,68 | 0,03 |
| Прочистка дымовентиляционных каналов и устранение неисправностей | 1 раз в год | 442,82 | 5 313,84 | 0,14 |
| Ремонт и гидравлические испытания ИТП | 1 раз в год | 474,45 | 5 693,40 | 0,15 |
| Отопление | | | | |
| Технический осмотр системы центрального отопления | 2 раза в неделю | 948,90 | 11 386,80 | 0,30 |
| Планово-предупредительный ремонт системы центрального отопления (регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиля и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных, регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов, очистка от накипи и ревизия запорной арматуры, отключение радиаторов при их течи, ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках) | 1 раз в 2 месяца | 4 554,72 | 54 656,64 | 1,44 |
| Горячее водоснабжение | | | | |
| Технический осмотр системы горячего водоснабжения | 2 раза в неделю | 695,86 | 8 350,32 | 0,22 |
| Планово-предупредительный ремонт системы ГВС (регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, устранение незначительных неисправностей с системе водоснабжения, смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах, уплотнение сгонов, временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках). Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) | 1 раз в квартал | 2 372,25 | 28 467,00 | 0,75 |
| Холодное водоснабжение | | | | |
| Технический осмотр системы холодного водоснабжения | 2 раза в неделю | 569,34 | 6 832,08 | 0,18 |

| | | | | |
|---|------------------------------------|----------|-----------|------|
| Планово-предупредительный ремонт системы ХВС (регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, устранение незначительных неисправностей с системе водоснабжения, смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляных кранах, уплотнение сгонов, временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках). Постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) | 1 раз в квартал | 1 961,06 | 23 532,72 | 0,62 |
| Канализация | | | | |
| Технический осмотр и мелкий ремонт канализационной системы (прочистка, временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках, ремонт чеканки раструбов канализационных труб) | 2 раза в квартал | 1 296,83 | 15 561,96 | 0,41 |
| Электрооборудование | | | | |
| Осмотр и снятие показаний домовых электросчетчиков | 1 раз в месяц | 253,04 | 3 036,48 | 0,08 |
| Планово-предупредительный ремонт электрооборудования (укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов), замена перегоревших электроламп | 2 раза в год | 854,01 | 10 248,12 | 0,27 |
| Освещение подвалов в соответствии с ПТЭЭУ | 2 раза в год | 347,93 | 4 175,16 | 0,11 |
| Ремонтно-строительные работы | | | | |
| Стены и фасады (отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен, удаление элементов декора, представляющих опасность, укрепление козырьков ограждений) | по мере необходимо | 537,71 | 6 452,52 | 0,17 |
| Крыши и водосточные системы (уборка мусора и грязи с кровли, удаление снега и наледи с кровель, укрепление и ремонт оголовков дымовых вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, укрепление и прочистка внутреннего водостока, примыканий, устранение протечек) | 2 раза в год по мере необходимости | 822,38 | 9 868,56 | 0,26 |
| Очистка козырьков от снега, мусора и посторонних предметов | 2 раз в год | 189,78 | 2 277,36 | 0,06 |
| Укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях | 1 раз в год | 126,52 | 1 518,24 | 0,04 |
| Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях | по мере необходимости | 31,63 | 379,56 | 0,01 |
| Утепление оконных и дверных проемов | 1 раз в год | 94,89 | 1 138,68 | 0,03 |
| Аварийное обслуживание | | | | |
| Санитарное содержание | | | | |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3х этажей | 5 раз в неделю | 1 233,57 | 14 802,84 | 0,39 |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа | 3 раза в неделю | 759,12 | 9 109,44 | 0,24 |
| Мытье полов нижних 3х этажей | 2 раза в месяц | 2 055,95 | 24 671,40 | 0,65 |
| Мытье полов выше 3-го этажа | 2 раза в месяц | 1 201,94 | 14 423,28 | 0,38 |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов, оконных решеток, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков. | 1 раз в год | 253,04 | 3 036,48 | 0,08 |
| Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год | 126,52 | 1 518,24 | 0,04 |
| Мытье окон | 2 раза в год | 790,75 | 9 489,00 | 0,25 |
| Очистка подвалов и чердаков от горючего и другого мусора | 1 раз в год | 569,34 | 6 832,08 | 0,18 |
| Содержание придомовой территории | | | | |
| Содержание земельного участка в летний период | 5 раз в неделю | 2 119,21 | 25 430,52 | 0,67 |
| Содержание контейнерной площадки | 5 раз в неделю | 1 644,76 | 19 737,12 | 0,52 |
| Сдвигка и подметание снега в зимний период | 1 раз в неделю | 1 866,17 | 22 394,04 | 0,59 |

| | | | | |
|--|-----------------------|------------------|-------------------|--------------|
| Уборка мусора с газона, очистка урн | 2 раза в неделю | 1 391,72 | 16 700,64 | 0,44 |
| Ликвидация наледи в зимний период | по мере необходимости | 1 834,54 | 22 014,48 | 0,58 |
| Вывоз снега с территории | по мере необходимости | 2 055,95 | 24 671,40 | 0,65 |
| Уход за зелеными насаждениями, подрезка и кронирование кустов и деревьев | по мере необходимости | 1 391,72 | 16 700,64 | 0,44 |
| Стоимость услуг по содержанию придомовой территории | | 12 304,07 | 147 648,84 | 3,89 |
| Управление многоквартирным домом | | | | |
| Производство электроизмерений | 1 раз в 3 года | 379,56 | 4 554,72 | 0,12 |
| Услуги СЭС (дератизация, дезинсекция) | 2 раза в год | 158,15 | 1 897,80 | 0,05 |
| Прочие услуги (договорные обязательства с подрядными организациями) | | 7 306,53 | 87 678,36 | 2,31 |
| Обслуживание и поверка приборов учёта | регулярно | 3 194,63 | 38 335,56 | 1,01 |
| Вывоз ТБО | | 6 895,34 | 82 744,08 | 2,18 |
| Текущий ремонт | | 9 267,59 | 111 211,08 | 2,93 |
| ВСЕГО | | 71 673,58 | 860 082,96 | 22,66 |

* Коммунальные услуги в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме по адресу г. Обь, ул. Геодезическая, д. 10

| Наименование услуги | Норматив потребления на 1 кв.м. помещений ОИ в мес./куб.м. | Нормативный расход в месяц, куб.м./дом | Тариф, руб./куб.м. | Размер платы в месяц, руб./дом |
|---|--|--|--------------------|--------------------------------|
| Холодная вода в целях содержания общего имущества | 0,023 | 6,242 | 31,62 | 197,37 |
| Горячая вода в целях содержания общего имущества | 0,021 | 5,699 | 124,59 | 710,04 |
| Отведение сточных вод в целях содержания общего имущества | 0,044 | 11,942 | 24,50 | 292,58 |

*Размер платы за коммунальные услуги в целях содержания общего имущества рассчитывается путем

Директор


(С.В. Шербинин)


Председатель Совета дома

