

ДОГОВОР № Чр103
управления многоквартирным домом

г. Вологда

23 декабря 2013 года

Товарищество собственников жилья № 15, именуемое в дальнейшем «Товарищество» в лице председателя Корюкиной Людмилы Валерьевны, действующей на основании Устава и во исполнение Протокола от 15.12.2013 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме №103 по ул. Чернышевского в г. Вологда, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилстройиндустрия – сервис-1», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице зам. директора Швецовоой Ольги Алексеевны, действующей на основании доверенности № 4/2 от 12.01.2012 г., с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в договоре.

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, шахты, 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 ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в этом доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

2. Цели и предмет договора.

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан многоквартирного дома №103 по ул. Чернышевского в г. Вологде (далее «Объект»), решение вопросов пользования общим имуществом Собственниками квартир (нежилых помещений) в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество передает, а Управляющая компания принимает на себя обязанности по управлению многоквартирным домом, а именно: организации надлежащего

содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, организации предоставления коммунальных и прочих услуг Собственникам помещений в этом доме и пользующимися на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Оплату за выполненные работы и услуги производят Собственники помещений путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей компании».

2.3. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Жилищным Кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ и иными действующим законодательством РФ и органов местного самоуправления.

2.4. Настоящим договором Товарищество уполномочивает «Управляющую компанию» на заключение договоров от имени Собственников/Товарищества на оказание коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, отпуск электроэнергии, газа) и обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта.

2.5. Дополнительные услуги по текущему и капитальному ремонту Объекта, не предусмотренные настоящим договором предоставляются за отдельную плату, по заявкам Товарищества в Управляющую компанию, согласно составленной смете.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы надлежащего качества по управлению, содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту Объекта в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и условиями настоящего договора.

Организовывать обеспечение Собственникам многоквартирного дома за плату необходимыми коммунальными услугами по холодному водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, вывозу мусора, обслуживанию лифтов, отвечающими требованиям нормативов, стандартов, санитарных правил и норм.

3.1.2. Приступить к исполнению настоящего договора с момента его подписания.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное, экологическое и техническое состояние общего имущества Объекта, выполнять работы по благоустройству и озеленению придомового земельного участка.

3.1.4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.6. Обеспечить ведение и сохранность технической и исполнительной документации по управлению многоквартирным домом и в случае прекращения или досрочного расторжения настоящего договора передать их Товариществу или вновь избранной управляющей компании, либо в случае непосредственного управления домом Собственниками помещений в нем, одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего договора.

3.1.7. По письменному требованию Товарищества представлять информацию, связанную с исполнением настоящего договора в течение 14 рабочих дней со дня получения требования.

3.1.8. Вести учет объемов выполненных работ по содержанию, текущему ремонту, капитальному ремонту и коммунальным услугам Объекта в детализации, по усмотрению Управляющей компании.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников на качество предоставления услуг и выполнение работ по содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту Объекта в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.10. Начислять квартирную плату (плату за жилое помещение):

- за содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта, в соответствие с утвержденным тарифом Управляющей компании;
- на капитальный ремонт общего имущества Объекта;
- за коммунальные услуги, а также потерь по предоставляемым коммунальным услугам, согласно установленным тарифам энергоснабжающих организаций. Тарифы подлежат изменению в порядке, предусмотренном разделом 7 Жилищного кодекса РФ;
- возмещение затрат на обслуживание внешних коммунальных сетей согласно тарифов подрядной организацией.

Обеспечивать выставление счетов по оплате за жилое (нежилое) помещение Собственникам в срок до 5 числа месяца, следующего за прожитым.

3.1.11. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов по оплате за предоставляемые услуги и выполненные работы (квартирная плата).

3.1.12. Информировать в письменной форме Товарищество, а также Собственников, путем размещения на информационном стенде в подъездах дома и в офисе Управляющей компании об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение.

3.1.13. Ежегодно, не позднее 30 мая года, следующего за отчетным, предоставлять Товариществу отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год в письменной форме, а также Собственникам, путем размещения на информационном стенде в подъездах дома и в офисе Управляющей компании. Ежегодно в течение первого месяца текущего года составлять сметы доходов и расходов на год и также доводить их до сведений Товарищества.

3.1.14. Снимать показания с общедомовых приборов учета (электроэнергии, отопления, холодного водоснабжения), с передачей показаний поставщикам коммунальных услуг для дальнейших расчетов с Собственниками жилых и нежилых помещений Объекта.

3.1.15. Раз в полгода производить сверку показаний поквартирных приборов учета электроэнергии, отопления, холодного водоснабжения, с общедомовыми, по данным, переданным Собственниками.

3.1.16. Проводить ежегодные технические осмотры Объекта, состояния коммунальных систем и корректировать базы данных, отражающих состояние Объекта в соответствии с результатами осмотра. Результаты осмотра предоставлять Товариществу.

3.1.17. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта. Информировать Собственников о телефонах аварийных служб.

3.1.18. Обеспечивать сохранность коммунальных и инженерных коммуникаций Объекта, находящихся в подвале, чердаке и крыше Объекта.

3.1.19. Организовывать работы по ликвидации аварий систем и конструкций Объекта.

3.1.20. По требованию Собственников помещений выдавать справки установленных форм в соответствии законодательства РФ и органов местного самоуправления.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы оказания (выполнения) услуг (работ) по содержанию, текущему ремонту Объекта и технической эксплуатации Объекта.

3.2.2. Управляющая компания оказывает услуги (работы) по настоящему договору в пределах начисленных и полученных средств от Собственников жилых (нежилых) помещений.

3.2.3. Привлекать к выполнению работ и оказанию услуг, предусмотренных настоящим договором, подрядные организации или индивидуальных предпринимателей, заключать сделки с третьими лицами в целях исполнения условий настоящего договора.

3.2.4. Оказывать Собственникам и лицам, пользующимся помещениями Объекта, дополнительные услуги, в соответствии с утвержденными тарифами. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей компании.

3.2.5. Отказывать в предоставлении услуг по содержанию и текущему ремонту Собственнику жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, в случае невнесения оплаты за

содержание и ремонт многоквартирного дома, коммунальным услугам, установленным настоящим договором, более чем за 2 месяца до погашения задолженности.

3.2.6. В случае невнесения Собственниками платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, коммунальные услуги и иные работы, определенные на общем собрании Товарищества в течение 2-х месяцев, последующих за сроками оплаты, установленными настоящим договором, взыскать в судебном порядке с неплательщика сумму задолженности за весь период неоплаты, а также пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки.

3.2.7. Отказывать в предоставлении услуг паспортного стола при не внесении Собственником жилого помещения Объекта квартирной платы (платы за жилое помещение) более 1 месяца до погашения задолженности.

3.2.8. В случае неполной или несвоевременной оплаты Собственниками произведенных работ или оказанных услуг, временно, до погашения задолженности, сократить объем выполняемых работ или услуг пропорционально имеющейся задолженности. Не подлежат сокращению работы, связанные с обеспечением работоспособности и безопасности эксплуатации инженерных систем, связанные с устранением аварийных ситуаций.

3.2.9. Предупредить Собственника помещения о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей, принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных нарушений со стороны Собственников помещений.

3.2.10. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.3. Обязанности Собственников:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, предусмотренные на территории РФ и региона, а также правила предоставления коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения), вывоза ГБО.

3.3.2. Использовать жилое помещение в соответствии с его назначением.

3.3.3. Бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию или в соответствующую аварийную службу.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми плитами и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

3.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места на контейнерную площадку по адресу: г. Вологда, ул. Чернышевского, 103.

3.3.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.8. Не допускать выполнения работ или совершения действий, приводящих к порче несущих конструкций здания. Не производить переустройство и реконструкцию принадлежащих Собственнику помещений и общего имущества без согласования с Управляющей компанией и контрольно-разрешительными органами в области архитектуры и строительства.

3.3.9. Не допускать выполнения работ или совершения действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, нарушающих тишину и покой граждан в ночное время суток с 23.00 до 8.00 часов следующего дня (Закон Вологодской области от 08.12.2010 № 2429-ОЗ «Об административных правонарушениях в Вологодской области» (принят Постановлением ЗС Вологодской области от 24.11.2010 № 735)).

3.3.10. Беспрепятственно допускать в занимаемые жилые (нежилые) помещения работников Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, вентиляционных каналов, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а также работников организаций, осуществляющих выполнение необходимых работ по техническому обслуживанию и ремонту жилого дома, для выполнения необходимых работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении.

3.3.11. При возникновении аварийных ситуаций немедленно уведомлять об этом Управляющую компанию для принятия мер по устранению аварий. В случае возникновения аварийных ситуаций в нерабочее время Собственники уведомляют аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании по тел. 8-921-140-96-38, 27-78-14, 27-78-26.

3.3.12. Своевременно извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры;

3.3.13. Не привлекать без письменного согласия Управляющей компании к выполнению ремонтных работ общего имущества Объекта третьих лиц в целях предотвращения доступа посторонних лиц к инженерному оборудованию, порчи и уничтожения конструкций и элементов дома.

3.3.14. Собственники помещений многоквартирного дома обязаны нести расходы по содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доли каждого в праве общей собственности на это имущество, согласно установленным тарифам Управляющей компании, путем внесения платы за содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт общего имущества.

3.3.15. Собственники помещений многоквартирного дома обязаны нести расходы по возмещению потерь по предоставляемым коммунальным услугам и содержанию внешних коммунальных сетей, соразмерно доли каждого в праве общей собственности (если таковые имеются и на основании обоснованно выставленных счетов от энергоснабжающих организаций).

3.3.16. Собственники жилых (нежилых) помещений обязаны своевременно вносить квартирную плату (возмещение эксплуатационных и коммунальных услуг) не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным. Обязательства по оплате вышеуказанных платежей возникают у Собственника жилого (нежилого) помещения с 01.01.2014 г.

3.3.17. Письменно уведомлять Управляющую компанию об изменении своей доли в праве общей собственности на Объект в течение 15 дней со дня такого изменения.

3.3.18. Уведомлять в письменном виде Управляющую компанию о проживающих в жилых помещениях Объекта и пользующихся коммунальными услугами лицах, в том числе о проживающих в жилых помещениях по договорам подряда, для расчетов платежей за услуги;

3.3.19. Собственник нежилого помещения заключает договор на возмещение затрат по содержанию и текущему ремонту Объекта по тарифам не ниже тарифов, оплачиваемых Собственником жилого помещения либо по коммерческой цене, установленной общим собранием Собственников.

3.3.20. За свой счет устранять все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников помещений;

3.3.21. Подавать до 30 числа месяца, следующего за расчетным, показания приборов учета холодной воды, электроэнергии и отопления в Управляющую компанию.

3.3.22. В случае проведения ремонтных работ в жилых (нежилых) помещениях Собственниками жилых (нежилых) помещений строительный мусор вывозится самостоятельно, либо Управляющей компанией за отдельную плату, согласно заявке.

3.3.23. Обеспечивать свободный подъезд к контейнерным площадкам (не ставить личный автотранспорт вблизи контейнерных площадок).

3.3.24. Нести перед Управляющей организацией ответственность за действие других граждан, постоянно проживающих с собственниками квартир.

3.3.25. Экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию.

3.3.26. Содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за использованием и сохранностью Объекта, соответствием жилых (нежилых) помещений Объекта установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям Законодательства, действующим на территории РФ.

3.4.2. В случае выявления недостатков при выполнении работ, оказании услуг по настоящему договору, в течение 10 дней ознакомить с ними Управляющую компанию через Товарищество, предложив ей устранить безвозмездно указанные недостатки в установленные Законодательством РФ или иными документами, сроки.

3.4.3. Самостоятельно, без согласования с Управляющей компанией, определять, кому поручить установку, обслуживание и ремонт внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом Собственников помещений Объекта.

3.4.4. На получение услуг надлежащего качества по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений Объекта, а также коммунальных услуг, безопасных для жизни и здоровья человека, не причиняющих вреда имуществу Собственника.

3.4.5. На полную и достоверную информацию об оказанных услугах в соответствии с настоящим договором.

3.5. Обязанности Товарищества:

3.5.1. Обеспечивать контроль за выполнением обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.1-3.1.20 и п.п. 3.3.1. – 3.3.26. настоящего договора.

3.5.2. Контролировать соблюдение прав Собственников помещений Объекта, предусмотренных п.п. 3.4.1. – 3.4.5. настоящего договора.

3.5.3. Ознакомить всех совершеннолетних жильцов многоквартирного дома с условиями настоящего договора.

3.6. Товарищество имеет право:

3.6.1. Товарищество имеет право совместно с представителями Управляющей компании участвовать в приемке выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору.

3.6.2. Товарищество имеет право принимать участие совместно с представителями Управляющей компании в проведении технических осмотров Объекта, состояния коммунальных систем и элементов общего имущества Объекта.

4. Порядок определения размера начислений и оплаты по настоящему договору, а также коммунальных услуг.

4.1. Плата по договору управления многоквартирным домом, выставяемая в квитанциях на оплату жилья, состоит из:

- платы за содержание жилья, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- платы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Объекта устанавливается за 1 кв.м. общей площади помещения (квартиры) в месяц решением собрания Собственников помещений, а также актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда» в пределах компетенции указанных органов.

4.3. Плата за содержание и ремонт помещения, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, для собственников нежилых офисных помещений регулируется отдельным договором между собственником помещения и эксплуатирующей организацией.

4.4. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень которых устанавливается Приложением № 1 к настоящему Договору.

4.5. Размер оплаты на капитальный ремонт за 1 кв.м. общей площади помещения (квартиры) в месяц устанавливается Собственниками помещений на общем собрании совместно с Управляющей компанией и оформляется протоколом общего собрания по данному вопросу.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений по решению общего собрания Собственников помещений. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Денежные средства, собранные по статье «Капитальный ремонт», поступившие на расчетный счет Управляющей компании, переводятся на расчетный счет ТСЖ в течение месяца после месяца сбора платежей. Расчетный счет ТСЖ указан в реквизитах договора.

4.6. Плата за коммунальные и другие услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, устанавливается по тарифам, утвержденным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Вологодской области, и по фактическому потреблению, на основании выставляемых счетов от обслуживающих (энергоснабжающих) организаций.

Тарифы, применяемые для исчисления оплаты за отопление, водоснабжение, водоотведение, освещение, вывоз мусора и т.п., утвержденные органами местного самоуправления г. Вологды на основании нормативных правовых актов муниципального образования «Город Вологда», принятых в рамках своей компетенции применяются в установленном законодательством порядке.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Пломбирование счетчиков производится по заявлению и за счет Собственника в ресурсоснабжающую организацию, с которой заключен соответствующий договор или Управляющую компанию. Начало оплаты по счетчику – с начала нового отчетного периода (месяца, следующего за месяцем установки и пломбировки счетчика), если иное не предусмотрено ресурсоснабжающей организацией.

4.7. Расчетный период для оплаты за жилищно-коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц.

4.8. Оплата услуг и работ Управляющей компании по управлению Объекта вносится Собственником ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным на единый расчетный счет Управляющей компании на основании платежных документов. Данный расчетный счет отражает только бухгалтерские операции Собственников жилого дома № 103 по ул. Чернышевского в г. Вологда.

4.9. Размер платы по договору пересматривается в установленном порядке при изменении ставок, тарифов и нормативов потребления услуг. Информирование Собственников об изменении размера платы (тарифных ставок) и иных сообщений производится Управляющей компанией путем размещения информации на информационном стенде в подъезде Объекта и в Управляющей компании, не позднее, чем за 20 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.11. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома.

4.12. Оплата производится с учетом предусмотренных законом льгот отдельным категориям граждан и предоставляемых органом местного самоуправления компенсаций (субсидий) на оплату жилого помещения и услуг исходя из социальной нормы площади жилья и минимальных нормативов потребления коммунальных услуг.

4.13. Изменение формы собственности на помещение, преобразования Управляющей компании не являются основанием для изменения и невнесения платы по содержанию и ремонту общего имущества дома.

4.14. За просрочку внесения Собственником платы, в силу п.14 ст. 155 ЖК РФ, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от всех не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.15. В случае расторжения настоящего договора неизрасходованные средства по содержанию и текущему ремонту, а также капитальному ремонту Объекта перечисляются Управляющей компанией на счет Товарищества или вновь избранной Управляющей организации.

4.16. В случае отчуждения Собственником, принадлежащей ему квартиры или иного помещения, Собственник обязан погасить имеющуюся задолженность по квартирной плате и внести предоплату за 2 месяца вперед.

4.17. В случае досрочного расторжения договора Собственники помещений Объекта обязаны погасить имеющуюся задолженность за выполненные Управляющей компанией работы по содержанию и текущему ремонту Объекта в полном объеме на момент расторжения договора.

5. Цена договора.

5.1. Цену настоящего договора составляют денежные средства, полученные Управляющей компанией в виде:

- платы Собственников за содержание и текущий ремонт жилого помещения согласно п. 4.1. настоящего договора;

- прочих доходов, получаемых Управляющей компанией за оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту Объекта.

5.2. Форма оплаты Собственником услуг и работ Управляющей компании по настоящему договору – перечисление денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

5.3. Оплату за потери электрической энергии производят Собственники жилого или нежилого помещения Объекта, согласно занимаемой площади и обоснованно выставленного на оплату счета энергоснабжающей организации.

5.4. Оплату за потери тепловой энергии и горячей воды от тепловых счетчиков на ТК до тепловых счетчиков жилых и нежилых помещений Объекта производят Собственники жилого или нежилого помещения Объекта, согласно занимаемой площади и обоснованно выставленного на оплату счета ресурсоснабжающей организации.

5.5. Оплату за потери холодной воды от счетчиков на ВК до счетчиков холодной воды жилых и нежилых помещений Объекта производят Собственники жилого или нежилого помещения Объекта, согласно занимаемой площади и обоснованно выставленного на оплату счета ресурсоснабжающей организации.

5.6. Расчет размера оплаты п.п. 5.3., 5.4., 5.5. производится согласно выставленным счетам-фактурам ресурсоснабжающих организаций и фактических показаний приборов учета.

6. Порядок контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору.

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору возлагается на Товарищество.

6.2. Товарищество имеет право совместно с представителями Управляющей компании участвовать в приемке выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Управляющая компания несет ответственность за содержание и текущий ремонт помещений Объекта, капитальный ремонт Объекта, не являющихся частью квартиры, в том числе межквартирные, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, а также электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

находящееся в данном Объекте за пределами помещений, в том числе внешние коммунальные сети, земельный участок, на котором расположен данный Объект, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7.2. Собственник несет ответственность за помещения и инженерные коммуникации, расположенные внутри жилого (нежилого) помещения (квартиры).

7.3. За неисправность и ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в порядке, установленном гражданским законодательством и настоящим договором.

7.4. Собственник, несвоевременно или не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, установленную разделом 4 настоящего договора, обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от всех не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (ст.155 ЖК РФ).

7.5. В случае неоднократного грубого нарушения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору, Товарищество вправе в одностороннем порядке по решению общего собрания Собственников помещений расторгнуть настоящий договор, письменно уведомив об этом Управляющую компанию в порядке, предусмотренном п. 9.3. настоящего договора.

7.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным по вине третьих лиц или вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, попавшая по влиянию форс-мажорных обстоятельств, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. Уведомление должно содержать сведения о характере форс-мажорных обстоятельств и оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему договору. Управляющая компания уведомляет Собственника о наступлении форс-мажорных обстоятельств путем вывешивания объявлений в установленных местах.

7.7. Управляющая компания не несет ответственности за некачественно выполненные работы и недоделки строительной компании, выявленные в процессе эксплуатации Объекта.

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

7.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.10. Контроль за деятельностью Управляющей компании производится Товариществом путем подачи письменных обращений.

8. Срок действия договора.

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 2 (два) года и вступает в силу с 01.01.2014 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается пролонгированным сроком на 5 лет на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором, если иное не принято на общем собрании Собственников помещений дома.

9. Порядок изменения и расторжения договора.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в
многоквартирном доме.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
	<u>1. Содержание помещений общего пользования.</u>	
1.1.	Сухое подметание лестничных площадок и маршей всех этажей (в т.ч. уборка мусора);	4 раза в неделю
1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей с применением дезинфицирующих средств	1 раз в неделю
1.3.	Влажная протирка подоконников, перил.	1 раз в месяц
1.4.	Обметание пыли с потолков, мытье окон, стен, дверей, плафонов;	1 раз в год
1.5.	Влажная протирка оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов, стен на высоту 0,5 м.	1 раз в год
	<u>2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.</u>	
	<u>В зимний период.</u>	
2.1.	Очистка тротуаров, пешеходных дорожек, внутри-дворовых проездов от снега.	В период снегопадов- 1 раз в день
2.2.	Посыпка тротуаров, пешеходных дорожек, совмещенных с тротуаром проездов песчаной смесью	В период снегопадов- 1 раз в день
2.3.	Очистка ступеней и площадок перед подъездами от снега и наледи	В период гололеда – 1 раз в день
2.4.	Очистка контейнерной площадки от мусора и снега, сбор мусора с убираемых территорий.	В дни снегопада и по мере необходимости – 1 раз в день
	<u>В летний период.</u>	
2.5.	Подметание территорий с усовершенствованным покрытием.	Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
2.6.	Сбор случайного мусора с газонов, детских и других площадок.	Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день
2.7.	Уборка мусора на контейнерной площадке.	1-2 раза за сезон (по мере необходимости)
2.8.	Скашивание травы на газоне.	
2.9.	Обрезка деревьев и кустов.	
2.10.	Сбор и вывоз опавших листьев	По мере необходимости 1 раз в весенний период Летом - по мере необходимости 1 раз в осенний период

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в
многоквартирном доме

Наименование услуг	Периодичность
1. Холодное водоснабжение.	Бесперебойное круглосуточное в течение года, за исключением планового периода профилактики
2. Водоотведение.	Бесперебойное круглосуточное в течение года
3. Отопление.	Бесперебойное круглосуточное в течение отопительного периода
4. Электроснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд		
1.1.	Отопительные приборы		
1.2.	Оконные блоки		
1.3.	Дверные блоки		
1.4.	Пол		
1.5.	Внутренняя отделка стен		
1.6.	Потолок		
1.7.	Электропроводка и электрооборудование		
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений		
1.9.	Ограждения лестничного марша		
1.10.	и др.		
2.	Чердак		
2.1.	Система отопления		
2.2.	Переходные трапы (мостики)		
2.3.	Дверные блоки		
2.4.	Вентиляционная система		
2.5.	Стропила		
2.6.	Освещение		
2.7.	и др.		
3.	Подвал, техническое подполье		
3.1.	Инженерные коммуникации		
3.2.	Дверные блоки		
3.3.	Слуховые окна		
3.4.	Освещение		
3.5.	и др.		
4.	Фундамент		
5.	Капитальные стены		
6.	Перегородки		
7.	Перекрытия		
7.1.	Чердачные		
7.2.	Межэтажные		
7.3.	Подвальные		
7.4.	и др.		
8.	Фасад		
9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)		
10.	Крыша		
11.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
11.1.	Электроснабжение		
11.2.	Холодное водоснабжение		
11.3.	Водоотведение		
11.4.	Газоснабжение		
11.5.	Отопление		
11.6.	и др.		
12.	Крыльца		
13.	Вентиляция		
14.	Внешнее благоустройство территории		
15.1.	Тротуары		
15.2.	Постройки		
15.3.	Площадки (детская, спортивная и др.)		
15.4.	и др.		

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА**

Обслуживание – поддержание технического и санитарного состояния.

I.) Санитарное содержание – поддержание требуемого санитарного состояния общего имущества и мест общего пользования:

- уборка мест общего пользования в доме;
- уборка общественных помещений;
- уборка придомовой территории;
- санитарно-эпидемиологические мероприятия.

II.) Техническое обслуживание -поддержание нормативных режимов и параметров состояния здания, инженерных систем и оборудования:

- технический контроль/осмотры:

- 1) промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли;
 - 2) проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
 - 3) уплотнение сгонов;
 - 4) прочистка канализации;
 - 5) укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу;
 - 6) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - 7) укрепление трубопроводов;
 - 8) проверка канализационных вытяжек;
 - 9) мелкий ремонт изоляции;
 - 10) протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках;
 - 11) устранение мелких неисправностей электропроводки;
 - 12) смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей;
- подготовка к сезонной эксплуатации:
- 1) укрепление водосточных труб, колен и воронок;
 - 2) консервация системы центрального отопления;
 - 3) ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
 - 4) ремонт просевшей отмостки;
 - 5) утепление оконных и балконных проемов подъездов;
 - 6) замена разбитых стекол окон и балконных дверей в подъездах;
 - 7) утепление чердачных перекрытий;
 - 13) утепление, изоляция трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - 14) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - 15) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - 16) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - 17) ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
 - 18) утепление бойлеров;
 - 19) утепление и прочистка вентиляционных каналов;
 - 20) замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений;
 - 21) проверка состояния продухов в цоколях дома;
 - 22) ремонт и укрепление входных дверей;
- наладка/регулировка инженерного оборудования:
- 1) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.);
 - 2) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - 3) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.) в помещениях общего пользования;
 - 4) прочистка канализационного лежачка;
 - 5) проверка исправности канализационных вытяжек;
 - 6) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
 - 7) промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др;
 - 8) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;
 - 9) осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах;
 - 10) регулировка и наладка систем центрального отопления и вентиляции;
 - 11) промывка и прессовка системы центрального отопления;
 - 12) регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием

*В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками помещений (квартир) самостоятельно, либо силами Управляющей организации по заявке и за дополнительную плату.

****На все вышеуказанные в данном приложении виды работ (за исключением пунктов «технический контроль/осмотры» и «Наладка/регулировка инженерного оборудования», выполняемые управляющей компанией, предоставляется гарантия 6 (шесть) месяцев.**

**Приложение №5
к договору на управление
многоквартирным домом
№ Чр103 от 23.12.2013 г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

1. Текущие ремонты – поддержание требуемого уровня технического состояния, устранение неисправностей:
 - профилактические работы – предупреждение аварий и для продления срока службы инженерного оборудования.
 - частичная замена конструктивных узлов инженерного оборудования:
- 1) фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы;
- 2) стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов;
- 3) перекрытия: частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска;
- 4) крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
- 5) оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений;
- 6) лестницы, балконы, крыльца (козырьки) над входами в подъезды, подвалы, козырьки над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.
- 7) полы: замена, восстановление отдельных участков.
 - выполнение ремонта общего имущества по заявкам Собственников:
- 1) внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других помещениях общего пользования;
- 2) центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные;
- 3) 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 жилых зданиях.
- 4) вентиляция: замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
 - устранение аварийных ситуаций, непосредственно представляющих угрозу жизни, здоровью или безопасности людей или имущества.

Примечание

* На все вышеуказанные в данном приложении виды работ, выполняемые управляющей компанией, предоставляется гарантия 6 (шесть) месяцев.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛОГО ФОНДА**

Работы по замене отдельных конструктивных элементов.

1. обследование дома (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ);
2. капитальный ремонт элементов дома (инженерные сети в подвальных и чердачных помещениях, внутриквартирные инженерные сети, кровли, швы, фасады, отмостки) при истечении срока службы или при выявлении износа более 50% при обследованиях;
3. необходимость проведения капитального ремонта выносится на собрание всех жильцов дома и решается общим голосованием. Управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта, разработанное на основании осмотров и заявок жильцов дома, разрабатывает и предоставляет сметную документацию и сроки проведения работ.

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Лица, проживающие в жилых помещениях обязаны:

1. использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
2. осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
3. обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
4. поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
5. немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;
6. производить текущий ремонт жилого помещения;
7. своевременно вносить плату за содержание, коммунальные и прочие услуги, если таковые предоставляются;
8. информировать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;
9. допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации или иных уполномоченных лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
10. порядок и условия переустройства и перепланировки жилого помещения:
 - 10.1. собственники помещений или их уполномоченные лица должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок;
 - 10.2. переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном законом порядке.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются;
 - 10.3. перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.
 - 10.4. собственник и наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние;
11. Члены семьи собственника (нанимателя) имеют равные с ним права пользования жилым помещением.
13. Пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в доме граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
14. Собственники и наниматели несут иные обязанности, предусмотренные договором с Управляющей компанией и действующим законодательством.