

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

г. Чита

« ____ » _____ 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Ласточка», в лице Генерального директора Шеина Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, «Управляющая организация» с одной стороны и

_____, являющийся (аяся) собственником квартиры № _____ многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: _____, именуемый (ая), в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ

1.1. Многоквартирный дом, расположенный по адресу: _____, далее «многоквартирный дом» – это комплексный объект недвижимости – жилой дом, состоящий из: двух и более жилых помещений (квартир), каждое из которых имеет самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме; нежилых помещений; вспомогательных помещений предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений, обеспечения доступа к ним; конструктивных элементов, а также земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектов, расположенных на указанном земельном участке, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

1.2. Собственник – лицо, которому на праве собственности, зарегистрированном в установленном законом порядке, принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме, и который является участником общей долевой собственности на общее имущество в таком доме пропорционально занимаемой площади указанных помещений.

1.3. Пользователь – член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме, наниматели жилых помещений в многоквартирном доме и члены их семей, владельцы нежилых помещений в многоквартирном доме, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

1.4. Управление многоквартирным домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, контроля за его сохранностью и использованием указанного имущества, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Общее имущество многоквартирного дома – это принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, состав которого определен в приложении 1 к настоящему договору.

1.6. Содержание общего имущества многоквартирного дома – осуществляемый в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени износа и технического состояния общего имущества, геодезических условий расположения многоквартирного дома в течение всего периода его эксплуатации постоянно или с установленной периодичностью комплекс работ и услуг, перечень которых определен в приложении 2 к настоящему договору.

1.7. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, проводимый по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и за их счет с целью предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей, работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества и его отдельных элементов, восстановления их работоспособности.

1.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, проводимый по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и за их счет либо за счет целевых программ, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности общего имущества в многоквартирном доме, а также с целью восстановления ресурса такого имущества, в том числе с заменой при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, устранения физического и (или) морального износа общего имущества, восстановления работоспособности, а также улучшения эксплуатационных показателей.

1.9. Коммунальные услуги – результат совокупности действий ресурсоснабжающей организации и лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, направленных на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) собственников и иных пользующихся

помещениями в этом доме лиц, обеспечивающий им комфортные условия проживания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.10. Общая площадь помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.11. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего договора является эффективное управление многоквартирным домом

2.2. Для достижения целей договора Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение цели управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения имеет права, несет обязанности и ответственность по настоящему договору в соответствии с условиями такого соглашения и действующим законодательством РФ.

2.5. Управляя многоквартирным домом, Управляющая компания действует в интересах Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в этом доме. Управляющая компания за счет средств поступающих от Собственников оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, организует предоставление Собственникам коммунальных услуг, оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

2.6. Управляющая организация оказывает прочие дополнительные услуги по заказу Собственников за дополнительную плату.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Права собственника помещения

3.1.1. проверять качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору;

3.1.2. избирать Совет дома и Председателя Совета дома в многоквартирном доме в целях сотрудничества и взаимодействия с Управляющей организацией и эффективного управления многоквартирным домом;

3.1.3. содействовать Управляющей организации в работе с собственниками в пределах, отнесенных к его компетенции;

3.1.4. получать от Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

3.1.5. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах, не превышающих суммы денежных средств фактически оплаченных Собственниками обслуживаемого многоквартирного дома суммарно;

3.1.6. пользоваться общим имуществом многоквартирного дома (кроме имущества, обремененного договорными обязательствами с третьими лицами: аренда, возмездное пользование и т.п.);

3.1.7. участвовать в проведении общих собраний собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

3.1.8 реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2. Обязанности собственника помещения:

3.2.1. нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения;

3.2.2. поддерживать принадлежащее ему на праве собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйного обращения с ним;

3.2.3. соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.2.4. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и о ненадлежащем состоянии общего имущества, а в случае обнаружении аварии своевременно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

3.2.5. инициировать проведение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома для разрешения вопроса о проведении необходимых работ по капитальному или текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, требующих дополнительного финансирования Собственниками. Собственник, явившийся инициатором проведения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с управлением, эксплуатацией, использованием, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлением коммунальных услуг обязан в течение 2 рабочих дней со дня проведения такого собрания предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания Собственников, содержащий принятые собранием решения;

- 3.2.6. предоставлять по требованию Управляющей организации необходимую для управления документацию;
- 3.2.7. ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а так же за коммунальные услуги, до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании абонентской книжки либо выставляемых платежных документов (квитанций);
- 3.2.8. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- 3.2.9. соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.2.10. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим лицам;
- 3.2.11. в заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организацией лиц для выполнения необходимых ремонтных работ (для ликвидации аварий или выяснения причин аварий - в любое время);
- 3.2.12. предоставить в Управляющую организацию в письменном виде информацию о номерах контактных телефонов или указание на иные способы связи, с использованием которых представители Управляющей организации могли бы незамедлительно связаться с Собственником помещения или иными лицами, которые могут обеспечить доступ в помещение, в целях устранения аварий или выявления причин аварий;
- 3.2.13. не проводить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении Собственника без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством; уведомлять Управляющую организацию о начале вышеуказанных работ;
- 3.2.14. не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения;
- 3.2.15. ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.2.16. в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;
- 3.2.17. при отчуждении помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора управления многоквартирным домом на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение;
- 3.2.18. в случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (в том числе перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения);
- 3.2.19. извещать Управляющую организацию о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан в течение 3 дней с момента заключения настоящего договора или в течение 3 дней с момента изменения количества фактически проживающих в жилом помещении граждан;
- 3.2.20. устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;
- 3.2.21. принять на общем собрании собственников многоквартирного дома решение об оформлении декларации пожарной безопасности многоквартирного дома и определить расходы на долевое финансирование её оформления;
- 3.2.22. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4.1. Права Управляющей организации:

- 4.1.1. самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей договора и эффективности деятельности с учетом пожеланий собственников, закрепленных в протоколах общих собраний собственников помещений;
- 4.1.2. требовать доступа в помещения собственников (при необходимости производства аварийных работ, выявления причин аварий, проведения работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников);
- 4.1.3. в случае неполной оплаты собственником коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам приостановить или ограничить их предоставление;
- 4.1.4. производить подключение собственника к коммунальным услугам, отключение которых произведено в соответствии с п. 4.1.3. только после осуществления собственником оплаты оказываемых услуг и услуг за подключение с предоставлением документов подтверждающих факт оплаты последних;

- 4.1.5. по согласованию с общим собранием собственников дома производить реконструкцию помещений, надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации;
- 4.1.6. по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника, в том числе в судах общей юрисдикции и арбитражных судах;
- 4.1.7. принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования;
- 4.1.8. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению;
- 4.1.9. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома;
- 4.1.10. заключать от имени Собственников договоры о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, установка рекламных конструкций и т. д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества 75% на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, 25% за услуги управляющей организации в качестве платы за заключение и контроль исполнения указанных договоров;
- 4.1.11. принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;
- 4.1.12. взыскать с Собственника в судебном или внесудебном порядке ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в пользу Собственников многоквартирного дома, права которых были нарушены по вине Собственника;
- 4.1.13. по решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением собственниками, либо за счет доходов полученных при коммерческом использовании имущества находящегося в управлении;
- 4.1.14. самостоятельно устанавливать режим касс в соответствии с требованием законодательства РФ и с учетом интересов собственников помещений, а также изменять и (или) предложить другой вид (виды) оплаты оказываемых услуг (оплата через почтовое отделение, электронные переводы, банковские переводы и т.п.);
- 4.1.15. требовать заполнения Собственником соответствующих форм и квитанций, принятых к использованию в деловом обороте Управляющей организацией или соответствующих жилищных и коммунальных организаций;
- 4.1.16. осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором;
- 4.1.17. самостоятельно определять условия договоров, заключаемых Управляющей организацией от своего имени, но за счет собственников или от имени собственников и за их счет (в том числе договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, договоров по передаче общего имущества в пользование и др.), за исключением случаев, когда такие условия прямо определены решением общего собрания собственников;
- 4.1.18. осуществлять страхование за счет средств вносимых Собственниками имущественных интересов, в том числе риска утраты (гибели), повреждения или недостачи общего имущества многоквартирного дома в процессе его содержания и ремонта;
- 4.1.19. в случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте;
- 4.1.20. в случае, если фактическая стоимость какого-либо вида работ (услуг) по настоящему договору в общей сумме составляет менее 100% от начисленных сумм, Управляющая компания вправе отказать Собственникам в предоставлении каких-либо услуг на фактически неоплаченную сумму. Управляющая компания самостоятельно определяет в предоставлении какого вида услуг будет отказано и на какой срок;
- 4.1.21. организовывать и проводить проверки технического состояния общего имущества и коммунальных систем в помещениях собственника, проводить проверку установленных приборов учета (при их наличии) и сохранности пломб, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2. Обязанности Управляющей организации:

- 4.2.1. эффективно управлять многоквартирным домом на условиях, отраженных в настоящем договоре;
- 4.2.2. заключение договоров с лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома от своего имени, но за счет Собственников либо от имени и за счет Собственников;
- 4.2.3. осуществлять заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов, предоставляемых Управляющей организацией Собственнику;
- 4.2.4. нести ответственность за качество предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору услуг, выполняемых работ;

- 4.2.5. представлять интересы Собственников при исполнении договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома – подрядными организациями;
- 4.2.6. осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением собственникам помещений расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим договором сроки;
- 4.2.7. использовать полученные от Собственников помещений денежные средства строго по целевому назначению, за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению, а также своей доли доходов полученных от передачи в пользование имущества находящегося в управлении и других полученных денежных средств, относящихся на основании настоящего договора к доходам Управляющей организации;
- 4.2.8. предоставлять Собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;
- 4.2.9. осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома представленных собственником в письменном виде по месту нахождения Управляющей компании и принимать соответствующие меры в срок, установленный законодательством;
- 4.2.10. производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями и лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (подрядными организациями) на основании соответствующих договоров за счет средств внесенных в Управляющую организацию Собственниками;
- 4.2.11. ежегодно предоставлять Собственникам (в срок до первого июня года следующего за отчетным) отчет о выполнении настоящего договора Управляющей организацией в предыдущем году путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования и в сети Интернет на сайте Управляющей организации;
- 4.2.12. осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за иные обязательные платежи, установленные общим собранием собственников помещений, направленных на эффективное управление многоквартирным домом;
- 4.2.13. осуществлять ведение и обеспечивать сохранность переданной в Управляющую организацию технической и иной документации по многоквартирному дому;

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ

- 5.1.** Обязанности по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт многоквартирного дома и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента подписания акта приема-передачи помещения от Застройщика. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению обозначенной выше платы.
- 5.2.** Плата за содержание и ремонт многоквартирного дома для Собственников помещений в многоквартирном доме включает плату за услуги по содержанию общего имущества, включая услуги по управлению многоквартирным домом и плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. (Приложение № 3).
- 5.3.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией, как произведение тарифов установленных Региональной службой по тарифам Забайкальского края для производителя коммунальных услуг на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета (при их наличии), либо, при отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым договорами, заключаемыми с ресурсоснабжающими организациями.
- 5.4.** Размер платы за услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома, установленный п. 5.2 настоящего договора, определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Управлением регулирования цен и тарифов городского округа «город Чита», и может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.
- 5.5.** Изменение размера платы за услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома вследствие изменения перечня работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией осуществляется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в порядке и на условиях определенных действующим законодательством РФ.
- 5.6.** Перерасчет платы за коммунальные услуги в случае выявления фактов непредставления указанных услуг либо некачественного их предоставления производится на основании письменного заявления Собственника в соответствии с порядком предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 5.7.** Перерасчет платы за содержание и ремонт многоквартирного дома не производится. Суммы, не израсходованные на содержание многоквартирного дома, направляются на оплату расходов на ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 5.8.** Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

- 5.9.** Собственник вносит плату в операционную кассу Управляющей организации, через платежные терминалы или перечислением на расчетный счет Управляющей компании через агентов по сбору платежей, которыми являются почтовые отделения, отделения сберегательного банка и других коммерческих банков.
- 5.10.** Плата за содержание и ремонт многоквартирного дома, и коммунальные услуги вносятся собственниками ежемесячно до 10 (десятого) числа календарного месяца, следующего за расчетным.
- 5.11.** Управляющая организация вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

6. ПОРЯДОК ВКЛЮЧЕНИЯ В ДОГОВОР РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

- 6.1.** Обеспечение Управляющей организацией проведения работ по капитальному ремонту общего имущества дома осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта, принятому большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Таким решением определяется перечень работ по капитальному ремонту общего имущества дома, подлежащий выполнению, размер их финансирования, сроки и порядок внесения собственниками денежных средств, необходимых для финансирования капитального ремонта.
- 6.2.** Решение общего собрания собственников помещений об оплате расходов на капитальный ремонт дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 6.3.** Управляющая организация обеспечивает выполнение работ по капитальному ремонту своими силами либо путем заключения от своего имени, но за счет собственников либо от имени и за счет собственников помещений договоров с подрядными организациями и представления интересов собственников при исполнении таких договоров.
- 6.4.** Управляющая организация вправе, а при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений обязана осуществлять выбор подрядных организаций, для заключения договора о выполнении работ по капитальному ремонту, путем проведения конкурсов и аукционов в порядке установленном действующим законодательством РФ.
- 6.5.** Источниками финансирования проведения работ по капитальному ремонту являются средства собственников помещений дома, оплачиваемых ими ежемесячно в размере, рекомендованном Управлением регулирования цен и тарифов городского округа «город Чита», денежные средства накапливаются на отдельном расчетном счете, снимаются, распределяются решением общего собрания собственников помещений. В случаях установленных действующим законодательством РФ источниками финансирования работ по проведению капитального ремонта являются бюджетные средства. В указанном случае порядок и условия проведения капитального ремонта определяются с учетом особенностей, установленных действующим законодательством РФ.
- 6.6.** Работы по капитальному ремонту осуществляются после внесения в Управляющую организацию в полном объеме денежных средств, подлежащих оплате собственниками в соответствии с вышеуказанным решением общего собрания собственников помещений в целях финансирования проведения работ по капитальному ремонту.
- 6.7.** Управляющая организация вправе отказаться от проведения работ по капитальному ремонту имущества дома в случае недостаточности средств, выделенных собственниками на его осуществление.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1.** Настоящий договор заключается на срок выбранный общим собранием собственников многоквартирного жилого дома, согласно протокола общего собрания. Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, начиная с момента избрания управляющей организации общим собранием.
- 7.2.** Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока договора, если иное не установлено самим соглашением.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

- 8.1.** Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством РФ.
- 8.2.** Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
- 8.3.** В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, собственники обязаны компенсировать убытки по фактическим затратам, в том числе, средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 9.1.** Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

9.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение одного месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав и условий настоящего договора. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

9.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами на основе взаимного уважения интересов обеих сторон с оформлением двухстороннего акта.

9.4. Если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере реального ущерба при установлении факта виновности Управляющей компании и размера причиненного ущерба.

10.2. Управляющая компания не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

10.3. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных договором, а также при нарушении собственником правил пользования жилым помещением последний несет ответственность перед Управляющей компанией, соседями и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине в результате каких-либо аварийных ситуаций в размере реального ущерба.

10.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, и отсутствия финансирования капитального ремонта такого имущества, 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.

10.5. Управляющая компания не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и неоказание коммунальных услуг, не закрепленных в настоящем договоре.

10.6. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и не проведение его ремонта за все периоды, предшествующие дате вступления в силу настоящего договора.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11.3. Приложения к договору:

Приложение № 1 Состав общего имущества

Приложение № 2 Перечень и периодичность выполнения обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме

Приложение № 3 Структура платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО УК «Ласточка»

Адрес: 672000, Забайкальский край,

г. Чита, ул. Бутина, 125 пом. 12

Тел.: 41-11-77

ИНН 7536128630

КПП 753601001

ОГРН 1127536004804

Банковские реквизиты:

р/с 40702810947000000728

Банк: Читинский РФ ОАО Россельхозбанк

к/с 30101810400000000740

ИНН 7725114488

КПП 753602001

БИК 047601740

Генеральный директор

_____ Шеин А.А.

Собственник:

Место регистрации: _____

Место жительства: _____

т. _____

Паспорт серии _____ № _____

выдан _____

_____ / _____

(подпись)

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ласточка»

Адрес: 672012, г. Чита, ул. Бутина, 125, пом. 12 (подъезд № 1)

ИНН 7536128630 КПП 753601001 ОГРН 1127536004804

Банковские реквизиты:

р/с 40702810947000000728 в Читинский РФ ОАО Россельхозбанк к/с 30101810400000000740
БИК 047601740

Генеральный директор Шеин Андрей Анатольевич

Режим работы:

Понедельник	}	10.00-17.00
Вторник		
Среда		
Четверг		
Пятница		

1,2 суббота каждого месяца с 12.00-17.00

Телефоны:

Офис (3022) 41-11-77

Дежурный телефон (круглосуточно) 8 914 439 62 83

Сантехник 8 924 372 44 74

Перечень общего имущества в многоквартирном доме г. Чита, _____

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего

имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным жилым домом

Перечень и периодичность выполнения обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме

Виды работ	Периодичность выполнения работ и услуг
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в неделю
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – в домах без лифтов и мусоропроводов	1 раз в неделю
1.3. Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю (6 месяцев)
1.4. Протирка пыли с колпаков светильников и подоконников	1 раз в месяц
1.5. Мытье и протирка дверей и окон	2 раза в год
1.6. Уборка кабин лифтов	5 раз в неделю
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
2.2. Уборка мусора с газона, в том числе - уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в две недели
- уборка газонов от случайного мусора	4 раза в неделю
- стрижка травы на дворовой территории	1 раз в год
2.3. Очистка урн	1 раз в сутки
2.4. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.5. Сдвигка, подметание и устранение наледи в дни без снегопада	1 раз в трое суток
2.6. Подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки
2.7. Вывоз твердых бытовых отходов	В соответствии с графиком
3. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей: - в благоустроенном жилищном фонде в системе вентиляции	1 раз в год
4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
4.1. Осмотр системы центрального отопления	1 раз в год
5. Дератизация или дезинсекция	1 раз в год
6. Мероприятия по энергосбережению: Работы и услуги по закрытию и утеплению контура здания.	В соответствии с планом работ

Структура платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (руб./м²)

№ п/п	Виды услуг	Степень благоустройства (К)	Степень благоустройства (К)
		К-0,9	К-1
1	Содержание и текущий ремонт помещений, в т.ч	11,34	11,48
	ремонт конструктивных элементов здания	1,84	2,62
	мероприятия по энергосбережению МКД	0,42	0,42
	содержание и ремонт внутридомового оборудования водоснабжения и водоотведения	1,32	1,32
	содержание и ремонт внутридомового оборудования сетей отопления и горячего водоснабжения	1,50	1,50
	содержание и ремонт систем электроснабжения	0,53	0,53
	содержание вентиляционных каналов	0,06	0,06
	содержание и ремонт лифтов	4,57	4,57
	уборка лестничных клеток	1,04	1,04
	уборка мусоропровода	-	0,82
	дератизация или дезинсекция	0,06	0,10
2	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории, в т. ч.	3,33	3,33
	уборка земельного участка благоустроенного ЖФ	2,70	2,70
	содержание детских площадок	0,27	0,27
	вывоз КГМ	0,34	0,34
	вывоз и утилизация ртутьсодержащих ламп	0,02	0,02
3	Расходы по управлению ЖФ	2,41	2,41
	в т.ч. на содержание паспортистов	0,16	0,16
4	Установленный размер платы	17,08	18,72

- В случае внесения изменений тарифов Управлением регулирования цен и тарифов городского округа «Город Чита» либо общим собранием собственников помещений соответствующие изменения в настоящий договор считаются внесенными и согласованными сторонами с момента введения новых тарифов.