

ДОГОВОР № 1КА/37Б – управления (обслуживания) многоквартирным домом

г. Ростов-на-Дону

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ ДОН Сервис» (далее - "Управляющая компания"), в лице Генерального директора Пономарева Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся собственником жилого помещения № ____ общей площадью ____ кв.м., в многоквартирном доме, расположенного по адресу: 344029, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 37Б (далее - "Многokвартирный дом"), на основании свидетельства о государственной регистрации права _____ от _____ г., выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (далее - Стороны), руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Понятия, используемые в Договоре, означают следующее:

«собственник» – лицо, владеющее жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме на праве собственности. В целях настоящего Договора под собственником помещения является Застройщик до передачи помещения третьему лицу, а также третье лицо принявшее помещение в многоквартирном доме у Застройщика по соответствующему акту. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения;

«общее имущество в многоквартирном доме» – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, а также техническая характеристика общего имущества указаны в Техническом паспорте Многоквартирного дома;

«исполнитель коммунальных услуг» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;

«ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

«коммунальные услуги» – осуществление деятельности исполнителя (Управляющей компании) по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

«коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«ресурсоснабжающая организация» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

«внутридомовые инженерные системы» – являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования;

«коллективный (общедомовой) прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

«индивидуальный прибор учета» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме;

«степень благоустройства многоквартирного дома» - качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является:

- ♦ оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию, технической эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме;
- ♦ предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимися помещениями на законных основаниях;
- ♦ осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень и объем услуг и работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Перечне работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденном Управляющей компанией (Приложение № 1 к настоящему Договору) и может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по соглашению сторон.

2.3. Коммунальные услуги:

- ♦ Управляющая компания обеспечивает предоставление Собственнику коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) путем заключения от своего имени соответствующих договоров с Коммунальными службами в целях бытового потребления соответствующих услуг;
- ♦ принимает от Собственника денежные средства в оплату коммунальных услуг согласно тарифам, установленным действующим законодательством либо соглашениями с Коммунальными службами, для дальнейшего расчета с ними.

2.4. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором

2.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

3.1. Управляющая компания обязуется:

- ♦ Приступить к выполнению настоящего Договора с момента подписания акта приема-передачи окончательного строительством многоквартирного дома в управление;
- ♦ Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Управляющей компанией (Приложение № 1 к настоящему Договору) и Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником (приложение № 2 к настоящему Договору);
- ♦ Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) – путем заключения договоров с Коммунальными службами в порядке, предусмотренном настоящим Договором;
- ♦ Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- ♦ Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- ♦ Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию Собственниками прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме или препятствующих этому;
- ♦ Представлять законные интересы собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, по вопросам связанным с управлением, содержанием общего имущества многоквартирного дома;
- ♦ Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций;
- ♦ Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту Многоквартирного дома и придомовой территории;
- ♦ Своевременно подготавливать Многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях;
- ♦ Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала перерыва. Не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри помещения Собственников (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома) согласовать с собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются: предполагаемые дата и время проведения работ; номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, в пределах 5 рабочих дней с момента получения уведомления; вид работ, который будет проводиться; сроки проведения работ; должность, фамилия, имя, и отчество лица, ответственного за проведение работ;
- ♦ Участвовать во всех проверках и обследованиях Многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по настоящему договору;
- ♦ Направлять Собственнику платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору, и коммунальных услуг;
- ♦ Обеспечить регистрационный учет проживающих в Многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам;

- ♦ Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирным домом;
 - ♦ Представлять отчет о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме) одному из собственников, указанному в решении Общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме;
 - ♦ Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.
 - ♦ Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
 - ♦ Обеспечить хранение технической и иной документации по Многоквартирному дому.
- 3.2. Управляющая компания обязуется своевременно ставить в известность Собственника об изменении платы по настоящему Договору, а также платы за коммунальные услуги.
- 3.3. На основании отдельных договоров Управляющая компания обязана обеспечивать предоставление следующих услуг: Интернета, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, другие дополнительные услуги.
- 3.4. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника Управляющая компания обязана размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации годовые отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

4. ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

- 4.1. Управляющая компания имеет право:
- ♦ Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору;
 - ♦ Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, требовать от Собственников плату за услуги, оказываемые Коммунальными службами;
 - ♦ В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.
 - ♦ Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника;
 - ♦ Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае: возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение; возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
 - ♦ Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (горячей воды, электричества) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае: неполной оплаты коммунальных услуг; проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома; выявления факта самовольного подключения Собственником к внутридомовым инженерным системам; получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов; использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения; неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник;
 - ♦ Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если оно произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника;
 - ♦ Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Многоквартирного дома, либо собственностью Управляющей компании, либо собственностью третьих лиц;
 - ♦ В случае отсутствия, на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Управляющая компания по согласованию с Собственниками вправе оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме;
 - ♦ Требовать допуска в жилое и нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником время работников Управляющей компании, а также специалистов Исполнителей и иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время;
 - ♦ Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Многоквартирного дома, а также работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам Общего имущества Многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных с Собственниками в установленном законом порядке;
 - ♦ В случае неисполнения Собственником в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по оплате услуг Управляющей компании по настоящему Договору и коммунальных услуг, производить расчет пени в размере установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты;
 - ♦ Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:
 - размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
 - перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями № 1 и № 2 к настоящему Договору.
 - ♦ Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности

Управляющей компании и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственником дополнительно исходя из договорной цены;

♦ Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

5. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

5.1. Собственник обязуется:

- ♦ Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы иных собственников помещений;
 - ♦ Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных устройств;
 - ♦ Содержать и поддерживать жилое/нежилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;
 - ♦ Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории;
 - ♦ Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории;
 - ♦ При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей компании;
 - ♦ Нести ответственность и возмещать ущерб, причиненный в случае халатного отношения к внутриквартирному инженерному оборудованию и несвоевременному устранению неполадок;
 - ♦ Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме;
 - ♦ Ежемесячно вносить плату за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным;
 - ♦ При внесении платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт, а также коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором начисляются пени в размере действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно;
 - ♦ С момента подписания акта на передачу помещения нести в полном объеме расходы по оплате за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, а также оплачивать услуги, предоставление которых не зависит от проживания собственника и иных лиц в жилом помещении (в т.ч. отопление, вывоз мусора и др.);
 - ♦ Своевременно извещать Управляющую компанию об изменениях, касающихся смены собственника жилого или нежилого помещения. При неисполнении данной обязанности нести ответственность в соответствии с действующим законодательством;
 - ♦ При неиспользовании помещения(ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов;
 - ♦ Установить за свой счет индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения, представить Управляющей компании такие приборы учета для опломбирования, а также представить копии паспортов на такие приборы учета;
 - ♦ Ежемесячно с 20 по 25 число соответствующего месяца сообщать Управляющей компании показания приборов учета предоставляемых Коммунальными службами услуг;
 - ♦ Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время работников Управляющей компании, специалистов Исполнителей и иных организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, снятия показаний приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
 - ♦ В случае неоднократного (2 и более раз) отказа в допуске представителя Управляющей компании, Коммунальных служб или уполномоченных ими лиц в занимаемое Собственником помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей Управляющая компания направляет Собственнику (в письменной форме) или вручает под роспись извещение о необходимости сообщить об удобных для Собственника дате и времени снятия в течение месяца представителем Управляющей компании или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей.
- Собственник обязан в течение недели со дня получения указанного извещения сообщить (в письменной форме) представителю Управляющей компании или уполномоченному им лицу о даче и времени снятия в течение месяца показаний индивидуальных приборов учета или распределителей. При невыполнении Собственником данной обязанности Управляющая компания вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб;
- ♦ Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета предоставляемых Коммунальными службами услуг. При наступлении указанного в паспорте соответствующего прибора учета, а в последствии раз в 3 года, проводить за свой счет поверку таких приборов учета;
 - ♦ Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный ЖК РФ, постановлениями органов местного самоуправления, иными нормативными актами;
 - ♦ В случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудованию помещения,

реконструктивным работам), предоставить для согласования Управляющей компании в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения;

♦ По окончании работ по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудованию помещения, реконструктивным работам) согласовать произведенные работы с уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством и, при необходимости, зарегистрировать изменения в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставить Управляющей компании документ, содержащий описание помещения с учетом произведенных изменений.

♦ Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения;

♦ Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию проводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулируемую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках;

♦ Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению:

не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления;

не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении;

♦ Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей компанией;

♦ Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования с Управляющей компанией;

♦ Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже;

♦ Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника;

В случае нарушения данной обязанности Собственником – нести ответственность в соответствии с действующим законодательством, а также возместить Управляющей компании расходы, связанные с вывозом строительного мусора, в течение 10 (Десяти) дней с момента предъявления Управляющей компанией соответствующего счета.

♦ Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещениях, не являющимся общим имуществом многоквартирного дома;

♦ Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Собственника путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника самостоятельно, силами Управляющей компании или сторонних организаций;

♦ Своевременно информировать Управляющую компанию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме;

6. ПРАВА СОБСТВЕННИКА

6.1. Собственник имеет право:

♦ Требовать исполнения Управляющей компанией обязанностей по настоящему договору, в том числе, услуг по содержанию, технической эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг;

♦ При причинении ущерба общей долевой собственности вследствие аварий в инженерных сетях, требовать от Управляющей компании составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений;

♦ Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании;

♦ Контролировать качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию, технической эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг;

♦ Получать от Управляющей компании официальные справки. Справки предоставляются не позднее семи рабочих дней со дня запроса;

♦ Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти;

♦ Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем в аренду.

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

7. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Размер платы по настоящему Договору включает в себя:

♦ Плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, в размере, установленном Тарифами за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, утвержденными Управляющей компанией (Приложение № 3 к настоящему Договору);

♦ Плату за предоставленные коммунальные услуги в размере, установленном Службой по тарифам Администрации г. Ростова-на-Дону либо иным уполномоченным органом местного самоуправления.

7.2. Размер платы за оказываемые Управляющей компанией работы и услуги, может быть изменен Управляющей компанией в связи с вступлением в силу нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления в сфере ценообразования на услуги ЖКХ.

7.3. Собственник вносит плату по настоящему Договору на расчетный счет Управляющей компании, а также плату за коммунальные услуги, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, посредством безналичного расчета.

7.4. При потреблении домом ресурсов в объеме, превышающем нормативные значения, оплата разницы между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета производится Собственником (собственниками) соразмерно долям в Общем имуществе Многоквартирного дома (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых

потребителями - юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).

При наличии неисправных индивидуальных приборов учета соответствующих ресурсов либо при в случае нарушения сроков проверки таких приборов учета в помещениях Собственника, разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний исправных индивидуальных приборов учета распределяется между собственниками помещений с неисправными индивидуальными приборами учета соответствующих ресурсов / приборами учета не проверенными в установленный срок, пропорционально количеству проживающих в жилом помещении людей (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых потребителями-юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании) при отсутствии индивидуальных (квартирных приборов учета).

7.5. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

7.6. Индивидуальные поквартирные приборы учета могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными Управляющей компанией и приняты им в эксплуатацию.

7.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. СРОК ДОГОВОРА. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны несут ответственность за нарушение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт, а также коммунальные услуги, Собственник выплачивает пени в размере действующей на момент оплаты 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

8.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет перед Управляющей компанией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке установленном действующим законодательством РФ.

8.6. Отчуждение Собственником всех помещений является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.7. Все уведомления Собственника о событиях, связанных с исполнением настоящего Договора, совершаются Управляющей компанией посредством вывешивания соответствующих уведомлений/объявлений в общедоступных местах общего пользования Многоквартирного дома, а при необходимости в соответствии с условиями настоящего Договора уведомления лично - посредством вручения нарочным под роспись либо заказным отправлением с уведомлением по почте.

8.8. Договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи помещения.

8.9. Договор заключен сроком на 1 (год) лет.

8.10. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

СОБСТВЕННИК:

(Ф.И.О. физического лица/наименование юридического лица)
(дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации, телефон)
(ОГРН юридического лица, юридический адрес, телефон)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ: Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ ДОН Сервис»
Юридический адрес: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Закруткина, д.61 оф.7
ОГРН 1096195004840 ИНН 6163099526 КПП 616701001 Р/с 40702810552090099058
БИК 046015602 Наименование банка: ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»
Тел. 300-06-40

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

_____ Пономарев И.В.

Собственник:

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в Многоквартирном доме**

I Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;

II Ремонт электропроводки в подъезде Многоквартирного дома, а также в местах общего пользования;

III Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, и придомовых территорий;

IV Проведение технических осмотров отдельных элементов и помещений дома.

При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) 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, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилялей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры в техподполье);

б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования;

в) прочистка канализационного лежачка;

г) проверка исправности канализационных вытяжек;

д) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

е) частичный ремонт кровли;

ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

V При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка вводов и гидравлическое испытание системы отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах подвальных и чердачных помещений;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей, в подъездах и вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

VI Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;

посыпка при необходимости территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки;

подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;

очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

б) уборка в теплый период:

подметание территорий в дни без осадков – 1 раз в сутки;

очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

уборка газонов – 1 раз в сутки;

выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в 2-е суток;

стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;

протирка указателей – 5 раз в год.

VII Санитарное содержание тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок, лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей:

а) влажное подметание:

нижних трех этажей – 5 дней в неделю;

выше третьего этажа – 1 раз в неделю;

б) мытье – 1 раз в месяц;

в) влажная протирка кабин лифтов (стен, дверей, плафонов и потолков) – 2 раза в месяц;

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафах для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

VIII Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и с учетом периодичности.

IX Диспетчерское и аварийное обслуживание.

X Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

Управляющая компания:

Собственник:

_____ Пономарев И.В.

АКТ

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником**

Настоящий акт составлен между Обществом с ограниченной ответственностью «ЮИТ ДОН Сервис», именуемым в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Пономарев Игорь Владимирович, действующего на основании Устава, и _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Ответственность за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования разграничивается между Управляющей компанией и Собственником следующим образом:

1.1 Отопление - по системе центрального отопления до ответной резьбы запорных кранов, установленных на распределительных коллекторах подающей и обратной линий в помещении этажного распределительного пункта.

1.2. Горячее водоснабжение – до первого вентиля на стояке в помещениях Собственника;

1.3. Холодное водоснабжение – до первого вентиля на стояке в помещениях Собственника;

1.4. Канализация – до первого раструба в помещениях Собственника;

1.5. Электросеть – до индивидуального электросчетчика.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. В данном случае выход аварийной бригады не входит в платеж за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

Управляющая компания:

Собственник:

_____ Пономарев И.В.

**Тарифы за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт
Общего имущества Многоквартирного дома**

1. Тариф на содержание общего имущества – 16,42 руб./кв.м. в том числе:
9,78 руб./кв.м. – содержание, техобслуживание и ремонт общего имущества;
3,63руб./кв.м. – техническое обслуживание лифтового оборудования;
3,01руб./кв.м. – вывоз ТБО (твердых бытовых отходов)

Дополнительные услуги:

- ТО пожарной сигнализации и автоматического дымоудаления – 1,80 руб./кв.м.;

- домофон -36 рублей/месяц;

- консьерж – 300 рублей/месяц.

2. Размер оплаты за коммунальные услуги:

- отопление – по тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций);

- горячее водоснабжение – по тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций);

- холодное водоснабжение – по тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций);

- водоотведение – по тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций);

- энергоснабжение жилых помещений и мест общего пользования – по соответствующим тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций).

3. При заключении Управляющей компанией договоров с организациями, предоставляющими услуги, указанные в

п. 3.3. Договора управления многоквартирным домом № 1КА/37Б-____ по ул. 1-й Конной Армии,37Б от _____ г., оплата соответствующих услуг производится Собственником исходя из цены (тарифа), определенной соответствующим договором.

4. Действующие ставки тарифов оплаты коммунальных и иных услуг доводятся до сведения Собственника путем вывешивания соответствующих объявлений в общедоступных местах общего пользования Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании.

Управляющая компания:

Собственник:

_____ Пономарев И.В.
