

ДОГОВОР

№ 19 по ул. 50 лет Кемеровской области г. Кемерово Кемеровской области
г. Кемерово Ивановской области

Собственник помещения (квартиры) № 11 именуемый в дальнейшем Собственник, в лице

действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности Селева З.Ф. 1958 г.р. г. Кемерово Кемеровской области стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие «Аварийно-диспетчерская служба города Кемерово», в лице директора Палина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в течение согласованного срока за плату в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ивановская область, г. Кемерово, ул. 50 лет Кемеровской области д. № 19 (далее - многоквартирный дом).

Условия настоящего договора в соответствии с п.1 ст.162 ЖК РФ утверждены решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников жилых помещений.

1.3. Отношения Управляющей организации с Собственниками жилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

1.3.1. Если некое помещение находится в собственности юридического лица (в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении и т.д.), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для Собственников жилых помещений.

1.4. В соответствии с действующим законодательством управляющая организация обязана присутствовать в выделенно договором управления многоквартирным домом не позднее чем через Тридцать дней со дня его подписания.

1.5. Настоящий договор вступает в силу с «04» «сентября» 2015 года и действует до «31» декабря 2015 года.

1.6. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и личным имуществом Собственника указаны в Приложении №4, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Обязанность сторон.

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм жилищного и гражданского законодательства, изданных в его исполнение правовых актов и положений настоящего договора.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Известить Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.2.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2.2.3. Выбирать на общем собрании Собственников уполномоченных (ное) лиц (о) для контроля над осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

2.2.4. При принятии на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов Собственников помещений решений о предоставлении общими имуществом собственников помещений в многоквартирном доме протестными лицами согласовывать, с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования общим имуществом и предоставлять в Управляющую организацию протокол с принятием на общем собранием данного решения.

2.2.5. Уведомить Управляющую организацию при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящегося в собственности помещения, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, а также о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.2.6. Согласовывать с Управляющей организацией установку, подключение, и использование индивидуальных приборов учета, электроприборов и машин, мощность которых превышает проектную суммарную мощность на квартиру.

2.2.7. Допускать в соответствии с положенными действующего законодательства РФ в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для

проведения работ: осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения; снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

Допускать специалистов Управляющей организации и специалистов аварийно-диспетчерской службы для ликвидации аварий в любое время.

2.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, загораживания выходов, выполнения другие требования пожарной безопасности, а также не затаргивать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

2.2.9. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения (побелка, покраска и оклейка стен, потолка, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных блоков, ремонт и замена внутриквартирного инженерного оборудования и т.д.)

2.2.10. Беречьное относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать в чистоте и порядке места общего пользования. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, загрязнению придомовой территории. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в канализацию, выбрасывать мусор на внутриквартирных территориях, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

2.2.11. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о них в аварийную службу, Управляющую организацию и принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба и недопущению порчи имущества.

2.2.12. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе создающих повышенный шум и вибрацию.

2.2.13. Ежемесячно в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.14. Нессти расходы на содержание общего имущества дома, а также оплачивать коммунальные услуги помещений и на общедомовые нужды с момента возникновения права пользования в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.15. Устанавливать индивидуальные и общедомовые приборы учета количества (объемов) потребляемых коммунальных ресурсов (при их отсутствии и наличии технической возможности).

2.2.16. Производить оплату за содержание и ремонт общего имущества дома, капитальный ремонт и иные услуги и работы, в соответствии с решением общего Собрания Собственников помещений в доме, принятому в соответствии с законодательством РФ.

2.2.17. Собственник, по инициативе которого создается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения путем размещения объявления в помещении данного дома, либо на видном месте подъезда дома и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

2.2.18. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего объявления об этом в помещении данного дома, либо на видном месте подъезда дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

2.2.19. При проведении Управляющей организацией работ по опрессовке системы отопления в многоквартирном доме, собственник во время опрессовки обязан находиться дома, в жилом помещении и обо всех неисправностях (авариях) незамедлительно сообщать в управляющую компанию.

2.3. Собственника помещений не вправе:

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

2.3.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения Управляющей организации.

2.3.3. Самовольно присоединять к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы их переоборудование, а также устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления без соответствующего разрешения Управляющей организации.

2.3.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать прибор учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение; 2.3.5. Отлучать, выдвигать в собственное, или в пользование Третьих лиц пользование общим имуществом дома, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в доме, согласно действующему законодательству РФ.

2.3.6. Требуется изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, прегруждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. Присутствие к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом

2015 г.

2.4.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома исходя из перечней, приведенных в Приложениях №№ 1, 2 являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, в пределах перечисленных Собственником денежных средств.

2.4.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг путем заключения от своего имени, но в интересах Собственников помещений договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку холодной воды, на водоотведение, электрообеспечение и других услуг (далее – услуги), а также договоры на аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных коммуникаций домов.

2.4.4. По заявкам Собственников и при наличии возможности оказывать услуги и выполнять работы, которые не содержат предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.4.5. Информировать в письменной форме Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за коммунальные услуги и услуги, относящиеся к содержанию общего имущества установленные условиями договора не позднее 10 рабочих дней с момента вступления новых тарифов.

2.4.6. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома по настоящему договору.

2.4.7. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить (в письменном виде) Собственников о причинах невыполнения работ, о причинах предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и принятии предоплаченной продолжительности перерыва в предоставлении коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ путем вывешивания объявлений в помещениях данного дома, либо на видном месте подъезда дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказаны).

2.4.8. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета в квартирах по заявлению Собственника, нанятого жителя помещений и арендаторов. В случае не соответствия технических условий установки приборов учета и технических требований к самим приборам учета предоставить мотивированный отказ.

2.4.9. Обеспечить круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание (тел. 05).

2.4.10. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленному качеству и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу:

- а) холодное водоснабжение
- б) водопроводение
- в) электроснабжение

2.4.11. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и вести журнал учета. Предоставлять указанный журнал Собственникам помещений по их требованию в течение одного рабочего дня.

2.4.12. Производить уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставленные Собственникам многоквартирного дома ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в соответствии с нормативными актами.

2.4.13. За 30 дней до прекращения действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления домом Собственниками помещений в доме, одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления данным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в доме.

2.4.14. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.4.15. Выполнять требования Стандартов раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходя из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение нормативно-правовых актов.

3. Права сторон.

3.1.2. При причинении ущерба имуществу Собственников вследствие аварии в инженерных сетях, относящему общему имуществу жилого дома, здания жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации акта о причиненном ущербе.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации, многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей установленных настоящим договором, так и исходя из норм действующего законодательства РФ и принятых в его исполнение нормативно-правовых актов.

3.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.2.3. Привлекать подрядные и специализированные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.5. Требовать от Собственников внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами и действующим законодательством РФ.

3.2.6. Готовить предложения по установлению размера обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение Собственником.

3.2.7. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследования многоквартирного дома и правоочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора.

3.2.8. Отрывать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственникам в случае просрочки оплаты до ликвидации задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.9. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе утвержденного собственниками перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварии или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.2.10. В случае не предоставления или не своевременного предоставления показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в целях проведения правильного начисления за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и условий настоящего договора Управляющая организация имеет право провести начисления за коммунальные услуги в соответствии с действующими законодательством РФ.

3.2.11. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять, но не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником (потребителем) Управляющей организацией сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета, а также целостности на них пломб.

3.2.12. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

4. Порядок расчетов.

4.1.1. Цена настоящего договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт общего имущества,
- размером платы за вывоз ТБО,
- размером платы за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО),
- размером платы за коммунальные услуги.

4.1.2. Цена настоящего договора устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости услуг которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.3. Размер платы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, разработанный с учетом постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», определяется ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом обоснованных предложений Управляющей организации и утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы за жилье помещения определяется на срок не менее чем один год и подлежит исполнению в качестве условий договора, как собственником, так и управляющей организацией.

Размер платы за услуги, относящиеся к содержанию общего имущества многоквартирного дома, такие как сбор, вывоз и размещение ТБО, техническое обслуживание ВДГО, аварийно-диспетчерское обслуживание устанавливается Управляющей компанией с момента изменения размера платы за оказываемые услуги данными организациями.

4.1.4. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не провели указанное ежегодное общее собрание либо на ежегодном общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер платы за содержание и текущему ремонту на следующий календарный год устанавливается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, действующему в предыдущем календарном году, с учетом уровня инфляции, устанавливаемого ежегодно при утверждении федерального бюджета на очередной финансовый год.

4.1.5. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

4.1.6. Стоимость работ (услуг) Управляющей организации, которые не составляют предмет настоящего договора, оплачиваются Собственниками по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией, путем внесения оплаты их стоимости на счет, или в кассу Управляющей организации.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и её размер.

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности Собственников таких помещений на общее имущество.

4.2.2. Размер платы:

- за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту помещений - 8,81 руб. за 1 м² общей площади;

- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования - 0,2232 руб. с 1 м² общей площади;

- вывоз ТБО - 1,72 руб. за 1 м² общей площади;

- аварийно-диспетчерское обслуживание - 0,85 с 1 м² общей площади;

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и её размер.

4.3.1. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок её перерасчета определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных (и/или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на исполнение указанной платы для плательщиков - граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяется Управляющей организацией.

4.4.3. Платежные документы представляются плательщикам (Собственникам) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.5. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме (далее управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации.

4.4.6. Не использование помещений Собственниками не является основанием неисчисления платы за услуги Управляющей организации.

4.4.7. В случае необходимости выполнения дополнительных видов работ, не утвержденных общим собранием собственников дома, по предписаниям Службы Государственной жилищной инспекции, Прокуратуры и других контролирующих органов, решению суда, собственники дома обязаны принять на общем собрании решение о проведении данных работ, способе и сроках финансирования.

В случае нарушения указанного решения, Управляющая организация выполняет указанные работы за свой счет. При этом собственники обязаны компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с выполнением данных видов работ, в срок не превышающий 12 месяцев.

4.4.8. Сумма начисленных пеней в соответствии с пунктом 5.2.3. настоящего договора указывается в платежном документе.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу дома и (или) имуществу Собственников, в случае отсутствия Собственника в помещении во время проведения опрессовки системы отопления в многоквартирном доме.

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организацией, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. При возникновении аварийной ситуации на сетях теплоснабжения в жилом (нежилом) помещении Собственник, в случае его отсутствия в жилом помещении во время проведения опрессовки системы отопления в многоквартирном доме, Собственник несет ответственность за вред причиненный своему имуществу или имуществу третьих лиц.

5.2.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему договору Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пеню в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.2.4. В случае не утверждения на ежегодном общем собрании Собственниками тарифов на управление, содержание и текущий ремонт обоснованно представленных Управляющей организацией дальнейшую ответственность за неполное предоставление и качество оказания данных услуг ложится на Собственников многоквартирного дома.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения соглашения между Сторонами по спорным вопросам. Досудебный порядок разрешения спора обязателен. Срок рассмотрения претензий 30 дней.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником посредством получения от Управляющей организации информации в соответствии со Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

7.2. Режим работы управляющей компании, а также список сотрудников с указанием номеров телефонов приведен в Приложении № 3 к настоящему договору управления многоквартирным домом.

7.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления домом за предыдущий год.

8. Условия изменения и расторжения договора.

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

По инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- изменения ими способа управления многоквартирным домом с обязательным предупреждением управляющей организации за 30 дней до дня расторжения;

- если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 3-х месяцев с даты указанной в п.2.4.1 настоящего договора;

- принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора. Неисполнение условий настоящего договора должно быть подтверждено в порядке, установленном Правительством РФ.

По инициативе Управляющей организации с обязательным предупреждением Собственника не менее чем за 30 дней до расторжения договора в случае:

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Виды работ	Наименование объекта проведения работ	Периодичность выполнения
1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выщелачивания, отслоения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	фундаменты	не реже двух раз в год, по мере необходимости
2	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загромождение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подползней, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	подвалы	не реже двух раз в год, по мере необходимости
3	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, теплоизоляции между локальной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	стены	не реже двух раз в год, по мере необходимости
4	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колдобанн; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление избыточной перекрытия, напыля, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, порожения пилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	перекрытия и покрытия	не реже двух раз в год, по мере необходимости
5	Проверка кровли на отсутствие протечек; проверка колпачков устройств, антенн телевидения, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	крыши	не реже двух раз в год, по мере необходимости

Общего имущества Дома, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома.			
13. Подготовка отчетов об оказанных услугах выполненных работах, их представление на общее собрание собственников.	В сроки, установленные законодательством РФ.	действующим	действующим
14. Подготовка предложений по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.	Ежегодно, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.	действующим	действующим
15. Разъяснение Заказчиком, приобретающим права владения на помещения в доме и лицам, имеющим намерение стать таковыми, отдельных условий договора.	В первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию.		
16. Претензионная работа с должниками и выяснение задолженности по оплате за содержание и ремонт жилых помещений, и коммунальные услуги в судебном порядке.	В порядке, установленном Управляющей организацией.		
17. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.	В сроки, установленные действующим законодательством РФ.		
18. Выяснение электронной базы данных, связанных с деятельностью управляющей организации.	В порядке, установленном действующим законодательством РФ.		
19. На основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять представителя Управляющей организации для составления акта осмотра о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома.	В течение суток с момента поступления заявки от собственника.		

<p>7</p> <p>Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подвходы (дымовые знаки и т.д.).</p> <p>Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидронелизации, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалах и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (двери, шторы), отграничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка</p>	<p>фасады</p>	<p>не реже двух раз в год; по мере необходимости</p>
<p>6</p> <p>Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, отогления и коррозии арматуры, нарушения связи в отдельных пролетах в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление выбоины, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p> <p>проверка изоляции и отсасывающ.</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений)</p>	<p>лестницы, перегородки</p>	<p>не реже двух раз в год; по мере необходимости</p>

<p>8</p> <p>Планирование восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений);</p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнения и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений)</p>	<p>оконные и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</p>	<p>не реже двух раз в год; по мере необходимости</p>
<p>9</p> <p>Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений)</p>	<p>подвески, технические и вспомогательные помещения</p>	<p>не реже двух раз в год; по мере необходимости</p>
<p>10</p> <p>Проверка состояния основания, поверхности слоя при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений);</p>	<p>полы помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</p>	<p>не реже двух раз в год; по мере необходимости</p>
<p>11</p> <p>Контроль состояния и незамедлительное восстановление работоспособности внутренней системы отопления относящейся к общему имуществу;</p> <p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных дусканалодочных работ (пробные топки);</p> <p>Удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованной систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;</p>	<p>внутренняя система теплоснабжения (отопление)</p>	<p>в течение отопительного периода; по мере необходимости</p>
<p>12</p> <p>Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (гравидных трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и термичности систем;</p> <p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, вододоборных приборов (смесителей, вранов и т.д.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>контроль состояния и незамедлительное восстановление работоспособности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их деформатизации;</p> <p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытжек;</p> <p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p>	<p>системы холодного и горячего водоснабжения, и водопроводная</p>	<p>не реже двух раз в год; по мере необходимости</p>
<p>13</p> <p>Проверка заземления оборудования (насосы, шитовые вентиляторы и др.), восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов</p>	<p>внутренняя система электрообеспечения и электротехнические устройства (за исключением внутренних приборов)</p>	<p>не реже двух раз в год; по мере необходимости</p>

	Молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.		
14	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; устранение неполадок в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефлективных вытяжных решеток и их креплений; контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	система вентиляции	не реже двух раз в год по мере необходимости
15	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	внутренняя система внутридомового газового оборудования	не реже одного раза в три года
16	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества дома.	помещения, входящие в состав общего имущества	по мере необходимости

Вр и.о. директора управляющей организации МУП «АДС»	Цаплин Алексей Александрович	ул. Корявская д.50	тел. 5-82-85
Главный бухгалтер	Панова Елена Михайловна	ул. Корявская д.50	тел. 5-82-85
Главный инженер	Кипчатова Светлана Васильевна	ул. Корявская д.50	тел. 5-36-05
Юрисконсульт	Кипитина Надежда Евгеньевна	ул. Вичугская д. 148	тел. 5-82-85
Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба (АДС)		ул. Корявская д.50	тел. 05, 5-36-05

Режим работы управляющей организации МУП «АДС»

- с понедельника по пятницу;
- выходные - суббота и воскресенье;
- начало работы - 08.00, окончание работы - 17.00;
- перерыв на обед с 12.00 до 13.00.

Границы эксплуатационной ответственности

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещений в многоквартирном доме определяются:

Управляющая организация	Собственник
1. Внутридомовые системы горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стойки горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещении собственников, общедомовые приборы учета (при наличии).	1. Ответвления от стояков горячего (при наличии) и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учета холодной, горячей (при наличии) воды в помещении собственников.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, общедомовые приборы учета.	2. Индивидуальные приборы учета электрической энергии в этажных щитах (или в помещениях собственников), электрооборудование и электрические сети после отключающих устройств, отключающие устройства.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Трубопроводы канализации от крестовин или тройника общего стояка в помещениях собственников.
4. Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стойки отопления в помещениях собственников, общедомовые приборы учета (при наличии).	4. Отопительные приборы (радиаторы отопления) находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, подводящие трубопроводы к данным отопительным приборам, отключающие устройства на ответвлениях от стояков, полотенцесушители. Газовые котлы (при наличии), включая трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы (радиаторы отопления) (в том числе в коммунальной квартире).
5. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).