

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Саратов

« ____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «У-Сервис», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и

_____ (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником _____ доли помещения в многоквартирном жилом доме, находящемся по адресу: **г. Саратов, ул. им. Левина И.С., дом № 5, квартира № _____**, именуемый в дальнейшем «**Собственник**» на основании

_____ (документ, удостоверяющий право собственности на помещение, серия, номер

_____ (кем и когда выдан)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственника, в течение согласованного срока, за плату услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Саратов, ул. им. Левина И.С., дом № 5, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам и иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений.

1.2. Управление многоквартирным домом включает в себя:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками жилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями в соответствии с перечнем и в порядке, установленными настоящим Договором.

1.3. Услуги оказываются Управляющей организацией в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Комплекс недвижимого имущества, находящийся в эксплуатации в соответствии с настоящим Договором, не может выступать в качестве обеспечения каких-либо обязательств Управляющей организации.

1.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется как имущество, перечисленное в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, отдельные параметры конкретных объектов общего имущества согласованы Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору в соответствии с техническим паспортом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей определяются актами с ресурсоснабжающими организациями.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

1.7. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля);
- на системе канализации – первое стыковое соединение на ответвлении от стояка;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или отгороженный тамбур.

1.8. Перечень работ, услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме. Организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

е) принятие мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в пункте 1.6. настоящего Договора, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

л) работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу, выполняются за отдельную плату по заявке Собственника и оформляются актом выполненных работ.

м) организация обслуживания лифтов;

н) организация расчетно-кассового обслуживания, перечисление денежных средств за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

о) работы по капитальному ремонту общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия

настоящего договора. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников многоквартирного дома. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Заказчиками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ.

Периодичность работ, услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию указанных в подп. «а», «б», «в», «г», «д», «е» определяется в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.9. Управляющая организация, действующая в интересах и за счет собственников жилых/нежилых помещений заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями и предоставляет следующие коммунальные услуги:

а) отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

б) холодное и горячее водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, для уборки мест общего пользования);

в) электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории);

г) водоотведение.

1.10 Перечень услуг по управлению определен в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.11. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по вышеуказанным в п.1.9. и 1.10. настоящего Договора перечням работ, в объеме фактически собранных денежных средств. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору и в соответствии с требованиями ЖК РФ.

1.12. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечить качественное оказание услуг, установленных пунктами 1.8. и 1.9. настоящего Договора, самостоятельно или с привлечением третьих лиц. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п.1.9. настоящего Договора.

2.1.2. Оказывать услуги в объеме и сроки, установленные условиями настоящего Договора;

2.1.3. Принимать к сведению информацию об источниках потенциальной или прямой опасности возникновения неполадок, обеспечивать оперативную проверку данной информации, и в случае ее оправданности производить ремонтные и иные работы по устранению указанных неполадок.

2.1.4. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

2.1.5. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.6. Ежемесячно не позднее 10 числа предоставлять Собственнику расчет оказанных услуг. Принимать от собственников коммунальные платежи и платежи за оказанные Управляющей организацией услуги, и выдавать соответствующие платежные документы.

2.1.7. Вести техническую и иную документацию, сопровождающую деятельность Управляющей организации, в порядке, установленном действующим российским законодательством.

2.1.8. Уведомлять Собственника за 24 часа об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей. Перерыв в подаче, прекращение или ограничение работы инженерных сетей без согласования с Собственником и без соответствующего его предупреждения допускается в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии.

2.1.9. Рассматривать в срок от 10 до 30 дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.10. Ежегодно до 30 апреля года, следующего за истекшим представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения отчета информации в местном органе печати, либо в виде объявления в общедоступных для собственников помещений многоквартирного дома местах.

2.1.11. Информировать собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, путем размещения информации в местном органе печати, либо в виде объявления в общедоступных для собственников помещений многоквартирного дома местах.

2.1.12. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.1.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.14. Осуществлять обработку персональных данных собственников жилых/нежилых помещений в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Оплачивать оказанные Управляющей организацией услуги в сроки и объеме, установленные условиями настоящего Договора.

2.2.2 Самостоятельно получать платежные документы на оплату указанных услуг, оказанных Управляющей организацией по месту нахождения управляющей организации не позднее 5 числа месяца следующего за Отчетным.

2.2.3. Для определения количества потребленной электроэнергии и воды за отчетный период Собственник, до 26 числа текущего месяца, снимает и передает Управляющей организации показания приборов учета коммунальных ресурсов. В случае непредставления Собственником показаний приборов учета в указанный в настоящем пункте срок,

Управляющая организация оставляет за собой право произвести расчет потребленных энергоресурсов, исходя из нормативного потребления.

2.2.4. Обеспечивать доступ как Управляющей организации, так и должностным лицам предприятий и организаций, имеющих право проведения работ в системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

2.2.5. Передать Управляющей организации документацию, необходимую для оказания Управляющей организацией услуг по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора. Незамедлительно доводить до сведения Управляющей организации информацию, связанную с появлением неполадок, поломок и иных повреждений общего имущества в многоквартирном доме, строительных конструкций и инженерных коммуникаций.

2.2.6. Не производить перенос инженерных и других сетей и коммуникаций без письменного уведомления Управляющей организации. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.2.7. Не выполнять самостоятельно и не поручать выполнение третьим лицам работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения (квартиры) и/или мест общего пользования.

2.2.8. Своевременно вносить изменения в документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на жилое помещение.

2.2.9. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в проводимых общих собраниях собственников многоквартирного дома, как по инициативе самих собственников, так и по инициативе Управляющей организации.

2.2.10. Использовать помещение в соответствии с его назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и инженерному оборудованию и объектам благоустройства, содержать помещение с соблюдением санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, не допускать хранения взрывоопасных предметов и жидкостей, выносить мусор в специально отведенные места.

2.2.11. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (аренда, изменение статуса помещения, вселение временных жильцов и т.д.) путем направления заявления с приложением подтверждающих документов в течение 5 (Пяти) дней с момента совершения вышеуказанных действий.

2.2.12. В течение 2 (Двух) месяцев с момента заключения настоящего договора предоставить Управляющей организации копию документа, подтверждающего право собственности, копию технического паспорта на помещение, а также копии договоров с поставщиками услуг (при их наличии).

2.2.13. В случае отчуждения помещения Собственник обязуется произвести оплату по настоящему договору вперед за 1 (один) месяц, то есть до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости заключения договора с Управляющей организацией.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путём обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика.

2.3.3. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

2.3.4. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников.

2.3.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Пользователями помещений не по назначению.

2.3.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

2.3.7. С согласия собственников помещений привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением собственниками.

2.3.8. С согласия собственников в порядке установленным ЖК РФ распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на управление многоквартирным домом, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

2.3.9. В целях осуществления прав и обязанностей по настоящему договору самостоятельно определять порядок, направление использования и распределять платежи за оказанные услуги, а также порядок и направление использования экономии, полученной в результате выполнения работ, услуг по управлению многоквартирным домом.

2.3.10. Устанавливать на общем имуществе инженерное и иное оборудование.

2.3.11. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.

2.3.12. Требовать от собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, а также требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников или пользователей помещений.

2.3.13. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с собственниками или пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов 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, в соответствии с действующим законодательством, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.14. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

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

2.3.16. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим Договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

2.4.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

2.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.4.4. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды, газа и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

2.4.5. Расторгнуть настоящий Договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

3. Стоимость услуг и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего договора устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, перечень которых определяется в соответствии с п.1.8 и Приложением № 4 (тарифицированный перечень работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома) настоящего договора. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п.1.9 настоящего договора.

3.2. Условия содержащиеся в Приложении № 4 к настоящему договору действуют в течение одного года с момента подписания первым собственником помещения в многоквартирном доме договора управления и могут подлежать ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции. В случае если собственниками на общем собрании будет принято решение об изменении условий Приложения № 4 к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору. Стоимость услуг НДС не облагается.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в порядке, установленном федеральным законом. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. Денежные средства за коммунальные услуги, потребленные Собственником, в полном объеме перечисляются на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций и не являются доходом Управляющей организации.

3.3. Собственник возмещает Управляющей организации стоимость услуг, выполненных по заявке Собственника, либо оказанных, согласно решения общего собрания собственников в порядке, установленном ЖК РФ, сторонними организациями в рамках настоящего Договора и не входящих в перечень услуг Управляющей организации.

3.4. Оплата всех услуг, предоставленных Управляющей организацией, может производиться Собственником путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации, зачислением денежных средств на счет

Управляющей организации посредством банковских переводов, использования Интернет – систем оплаты, а также любыми иными способами, не запрещенными действующим законодательством РФ, ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за отчетным. Отчетный месяц – это период, начинающийся 1 числа месяца и заканчивающийся последним числом каждого месяца.

3.4.1 Оплата услуг производится на основании платежного документа, вручаемого собственнику в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.2. настоящего Договора или (в случае если такая возможность имеется) на основании платежного документа направленного Собственнику по электронным каналам связи.

3.5. Изменение стоимости коммунальных услуг возможно в случае изменения цен и тарифов на коммунальные услуги органами государственной власти и местного самоуправления, а также организациями, с которыми заключены договоры на оказание коммунальных услуг определенных видов деятельности. Изменение стоимости услуг производится Управляющей организацией в одностороннем порядке.

3.6. Управляющая организация не позднее чем за 10 (десять) дней уведомляет Собственника об изменении стоимости услуг. Данная обязанность считается исполненной, если сведения об изменении стоимости услуг опубликованы в местном органе печати, либо размещены в виде объявления в общедоступных для собственников помещений многоквартирного дома местах.

3.7. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не определенных в договоре работ, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным ростом цен, аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, поломок и/или повреждений, оплачиваются Собственником дополнительно.

3.8. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое/нежилое помещение.

При временном отсутствии граждан или не использовании нежилого помещения внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан или неиспользования нежилого помещения в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п.п. 3.11.- 3.13. настоящего Договора.

3.10. Собственники жилых/нежилых помещений и наниматели жилых помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в Управляющую организацию. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения.

3.11. В случаях, указанных в п. 3.10. настоящего Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения.

3.12. Не допускается изменение 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, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.13. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4. Срок действия договора

4.1. Договор управления многоквартирным домом, указанным в п.1.1. настоящего Договора, действует с момента его подписания Сторонами и считается заключенным на 5 (пять) лет. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами. В случае если за тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора общее собрание собственников в многоквартирном жилом доме не примет решение о расторжении договора управления в связи с истечением срока его действия и письменно не уведомит об этом Управляющую организацию в указанный срок, договор будет считаться пролонгированным на следующий календарный год. Количество пролонгаций является неограниченным.

4.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению своих договорных обязанностей не позднее 10 (Десяти) календарных дней, отсчитываемых со дня, следующего за днем подписания настоящего Договора.

4.3. Расторжение настоящего Договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Расторжение настоящего Договора возможно по взаимному соглашению Сторон, по инициативе Управляющей организации или Собственника.

4.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке собственниками допускается на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Управляющая организация вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случае задержки оплаты услуг Собственником на срок свыше 3 месяцев.

4.5. Управляющая организация за 30 (Тридцать) календарных дней до прекращения настоящего Договора по любому из оснований, указанных в настоящем разделе, обязана передать всю документацию, касающуюся исполнения обязательств по настоящему Договору, новой Управляющей организации, Товариществу собственников жилья.

4.6. Переход права собственности (или пользования) на помещение к другому лицу является основанием для прекращения настоящего Договора. В случае отчуждения помещения любым способом (продажа, дарение и др.) Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в порядке, предусмотренном п. 2.2.11. настоящего Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим российским законодательством.

5.2. В случае неисполнения Собственником обязательств по настоящему Договору при условии, что такое неисполнение повлекло причинение ущерба третьим лицам, Собственник самостоятельно отвечает перед этими лицами за негативные последствия, возникшие в результате его действий, либо бездействия.

5.3. При невыполнении собственниками обязательств по оплате оказываемых Управляющей организацией услуг в установленный настоящим Договором срок, Собственник уплачивает пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пени начисляются автоматически и указываются в расчете платежей на следующий месяц.

5.4. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п. 4.6. Договора, Собственник продолжает быть обязанным по настоящему Договору. Управляющая организация вправе предъявлять к первоначальному Собственнику требование об оплате оказанных услуг.

5.5. За необеспечение, неполное либо некачественное обеспечение собственников услугами, объем которых установлен пунктом 1.9. настоящего Договора, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению ущерба собственникам, в порядке и размерах, установленных действующим законодательством РФ, при условии доказанности вины Управляющей организации.

5.6. Управляющая организация несет полную ответственность за качество оказываемых услуг, а также за техническое состояние дома до момента окончания действия настоящего Договора и передачи дома Товариществу собственников жилья, Управляющей организации (если собственниками будет выбран другой способ управления домом или другая управляющая организация).

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

5.8. Сторона, которая не исполняет свое обязательство в силу форс-мажорных обстоятельств, обязана направить другой Стороне извещение о возникновении таких обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательства по Договору. В случае не направления уведомления, сторона, не исполняющая свои обязанности в силу форс-мажорных обстоятельств, не вправе ссылаться на эти обстоятельства.

5.9. В случае неисполнения Собственником п. 2.2.4. настоящего Договора Управляющая организация вправе взыскать неустойку в размере 5 000 рублей за каждый случай ненадлежащего исполнения условий Договора. Ненадлежащим исполнением признаются не обеспечение доступа Управляющей организации, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ в системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией в заранее согласованное с Собственником время более двух раз.

6. Контроль за деятельностью Управляющей организации

6.1. Собственники осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация обязана предоставлять собственникам информацию о действующих тарифах на коммунальные платежи.

6.3. Управляющая организация в срок до 30 апреля года, следующего за истекшим, обязана предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в порядке предусмотренным настоящим Договором.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от «_04_» августа 2014 года).

7.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. 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, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Саратова.

7.4. Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Положения, не урегулированные условиями настоящего Договора, регулируются в соответствии с действующим российским законодательством.

7.5. Стороны обязуются применять претензионный порядок в случае предъявления требования о выплате неустойки, а также при разрешении взаимных споров и разногласий. Срок рассмотрения претензий - 10 (Десять) дней.

7.6. В целях получения и исследования статистических данных о качестве услуг, оказываемых Управляющей организацией, в целях начисления платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги, подготовки и выдачи платежных документов Управляющая организация вправе осуществлять сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а Собственник подтверждает свое согласие на предоставление Управляющей компании своих персональных данных (содержащихся в реквизитах настоящего Договора), а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места жительства, паспортные и контактные данные), иная общедоступная информация о Собственнике. Управляющая компания гарантирует обработку и использование данной информации в соответствии с законодательством РФ о защите персональных данных в вышеуказанных целях. Подписание Собственником настоящего Договора признается сторонами письменным согласием Собственника, данным согласно ст. 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных». Собственник предоставляет свое согласие на обработку его персональных данных Управляющей организацией, указанными способами на срок до момента прекращения настоящего Договора. Данное согласие может быть отозвано путем направления письменного уведомления Управляющей организации по адресу указанному в настоящем Договоре.

7.7. По требованию Собственника в период действия настоящего Договора Управляющая организация в тридцатидневный срок с даты получения письменного запроса от Собственника должна предоставить Собственнику данные о наличии либо отсутствии у Управляющей организации персональной информации о Собственнике и условиях ее использования.

7.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, по возможности разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают дело для рассмотрения в суд в соответствии с действующим законодательством по месту нахождения Управляющей организации.

Приложение № 1 – состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2 – перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 3 - перечень услуг по управлению

Приложение № 4 - Тарифицированный перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

8. Реквизиты сторон

Собственник:	Управляющая организация:
« _____ » _____ 19 _____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____, выдан « _____ » _____ года _____,	Общество с ограниченной ответственностью «У-Сервис» ОГРН 1136450015492 ИНН 6452107310 КПП 645201001
Место проживания по адресу: 410 _____, _____	Юридический (почтовый) адрес: 410005, г. Саратов, 10-й тупик им. Пугачёва Е.И., д. № 8 Р/с 40702810200030000634 в Филиале «Саратовский» КБ «БФГ-Кредит» (ООО), к/с 30101810600000000859 в РКЦ Ленинского района г. Саратова, БИК 046322859
Тел.: _____, сот. тел.: _____	Тел.: 8(8452) 243000
e-mail: _____	Факс: 8(8452) 244071
	E-mail: info@userservicesaratov.ru

9. Подписи сторон

Собственник: _____	Управляющая организация: Генеральный директор _____
------------------------------	---

--	--

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом № 5
по ул. им. Левина И.С. г. Саратова

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома

Вид имущества	Единицы измерения	Количество (наличие)
	(штук, метр. кв., метр. куб)	
Места общего пользования	кв.м.	3050,5
Подвальные помещения	кв.м.	1251,5
Тамбуры	кв.м.	37,4
Машинные отделения	кв.м.	126,5
Лестничные клетки	кв.м.	1049,7
Электрощитовые	кв.м.	6,4
Лифты	кв.м.	24
Мусорокамеры	кв.м.	14
Коридоры	кв.м.	541
Техподполье	кв.м.	1782
Венткамеры	штук	5
Индивидуальный тепловой пункт	штук	1
Абонентский тепловой пункт	штук	5
Трубопровод и оборудование системы отопления	Согласно проекта	Согласно проекта
Трубопровод и оборудование системы водоснабжения и водоотведения	Согласно проекта	Согласно проекта
Трубопровод и оборудование системы газоснабжения	Согласно проекта	Согласно проекта
Электрооборудование и коммуникации системы электроснабжения	Согласно проекта	Согласно проекта
Технический этаж	кв.м.	1782
Крыша	кв.м.	1782
Земельный участок	кв.м.	4715

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом № 5
по ул. им. Левина И.С. г. Саратова

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
1.	Подметание полов в подъезде Влажная уборка 1 этажа и лифта Влажная уборка всего подъезда	Через день Ежедневно 1 раз в неделю
2.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования, почтовых ящиков	1 раз в неделю
3.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
4.	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
5.	Сбрасывание снега, сбивание сосулек с крыш, козырьков, балконов и иных выступающих частей стен. При угрозе самопроизвольного схода снега и наледи с крыш принять срочные меры по обеспечению безопасности людей (опасные участки огородить)	По мере необходимости (но не чаще двух раз в неделю в осенне – весенний и зимний периоды)
6.	Дезинфекция и дератизация	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год.
7.	Подметание земельного участка в летний период	Ежедневно с 8.00 до 10.00
8.	Полив тротуаров	По мере необходимости
9.	Уборка мусора с газона, очистка урн	Ежедневно с 8.00 до 10.00
10.	Уборка мусора на контейнерных площадках	Ежедневно с 8.00 до 10.00
11.	Полив газонов	По мере необходимости
12.	Стрижка газона	По мере необходимости
13.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
14.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
15.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	Ежедневно с 8.00 до 10.00
16.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 2-х часов после начала снегопада
17.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
18.	Ямочный ремонт подъездных путей на земельном участке (придомовой территории)	По мере необходимости
19.	Вывоз мусора	Ежедневно
20.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раз(а) в год
21.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
22.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
23.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
24.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
25.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год
26.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	Осмотр канализационного лежачка ежедневно. Очистка канализационного лежачка по мере необходимости Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – 4 раза в год
27.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
28.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости
29.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства (включая текущий ремонт, периодическое освидетельствованием и т.д.)	Ежедневно круглосуточно
30.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
31.	Проведение электротехнических замеров: сопротивления, изоляции, фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов

Иные работы, не включенные в настоящий перечень, но являющиеся обязательными, выполняются Управляющей организацией в объеме и сроки, предусмотренные действующими нормативно – правовыми актами Российской Федерации.

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом № 5
по ул. им. Левина И.С. г. Саратова

Перечень услуг (работ)
1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями.
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственникам за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
12. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
13. Выдача Собственникам справок в пределах своих полномочий.
14. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги
15. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
16. Организация ведения паспортного стола или поручение ведения паспортного стола соответствующим организациям.

**Тарифицированный перечень работ по
 содержанию и текущему ремонту общего имущества**

№п/п	Наименование услуги	Стоимость работ, услуг	Ед. изм.
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества	13,00	руб./м ²
2	Вывоз бытовых отходов	1,61	руб./м ²
в т.ч.	<i>Вывоз жидких бытовых отходов (ЖБО)</i>	1,20	руб./м ²
	<i>Вывоз ТБО и КГМ</i>	0,41	руб./м ²
3	<i>Организация сбора и утилизации ртутьсодержащих ламп</i>	по факту выполнения работ	руб./м ²
4	Содержание лифтового хозяйства	1,80	руб./м ²
5	Обслуживание аудиодомофона/видеодомофона	28 / 35	руб./кварт.
6	<i>Вывоз снега</i>	по факту выполнения работ	руб./м ²
7	<i>Охрана придомовой территории</i>	по договоренности	руб./кварт.
8	<i>Видеонаблюдение общее/индивидуальное</i>	50 / 100	руб./кварт.
9	Вывоз строительного мусора, образовавшегося от ремонта помещений собственниками	по факту выполнения работ при наличии мусора	руб./м ²