

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Воронеж

« 09 » марта 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛДОМСЕРВИС», являющееся действующим управляющим организацией, и лице генерального директора Юдана Алексея Сергеевича, действующего в интересах Управляющей организации и

_____ (фамилия, имя, отчество гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица), являющийся (явля) собственником жилого помещения № _____ нежилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м., (далее - Собственник) на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: 394002, г. Воронеж, ул. Урыжского, д. 9, (далее - Многоквартирный дом), на основании

№ _____ (документ, устанавливающий право собственности на помещение) _____ от _____ № _____ / _____ / _____ выданного _____

(фамилия, имя, отчество, подлинного, заверенного или заверенного копии документа) с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Объектом управления по настоящему Договору является многоквартирный жилой дом № 9 по ул. Урыжского г. Воронеж (далее по тексту «многоквартирный дом» или «МКД»).
- 1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.4. При изложении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, иждивенцам и членам его семьи, подопечным, арендаторам субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.
- 2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока на плечу обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Урыжского д. 9, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, указаны в Приложении № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Воронеж ул. Урыжского № 9» к настоящему Договору.
- 2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
 - а) адрес многоквартирного дома – г. Воронеж, ул. Урыжского, д. 9;
 - б) кадастровый номер многоквартирного дома – 36:34:0146032:791
 - в) номер технического паспорта БТИ –
 - г) год постройки – 2005
 - д) этажность – 9
 - е) количество квартир – 223
 - ж) общая площадь жилых помещений – 14215,1

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества к ним, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, исключением случаев, указанных в данном Договоре.

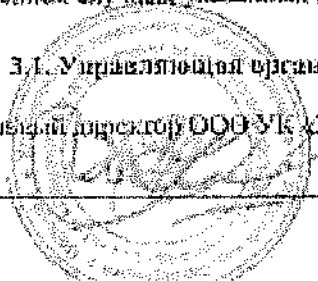
3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

Генеральный директор ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС» _____

Собственник _____

А.С. Юдин



3.1.1. Обеспечивать управление общим имуществом в многоквартирном доме и соответствия с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в наибольшей степени в интересах собственников помещений и соответствия с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенных по адресу: город Воронеж ул. Урюковского № 9» к настоящему Договору. Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме предусмотренный настоящим Договором, не может быть меньше, а качество оказания таких услуг/работ выше, чем соответствующий объем и качество услуг/работ, предусмотренное положениями Минимального перечня услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Правительством Российской Федерации.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику/Пользователю жилых помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. Предоставлять и(или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае, если Сторонами согласован дополнительный размер и период оплаты таких услуг.

Договоры на предоставление иных услуг заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(-им)/Пользователю(-ям) помещений в многоквартирном доме, объемах и с качеством, предусмотренными Правительством Российской Федерации в настоящем Договором.

3.1.6. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, проводить и(или) обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

3.1.7. Принимать от Собственника (Пользователя или лиц, совместно проживающих Собственником/Пользователем) плату за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги (работы), связанные управлением многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом, согласно соответствующему платежному документу.

Примечание: Прием от Собственника (Пользователя или лиц, совместно проживающих Собственником/Пользователем) платы за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги (работы), связанные управлением многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом, Управляющей организацией производится следующими способами:

- а) непосредственно Управляющей организацией;
- б) с участием платежных агентов;
- в) с участием банковских платежных агентов.

Способ(-ы) приема от Собственника (Пользователя или лиц, совместно проживающих Собственником/Пользователем) платы за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги (работы), связанные управлением многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом, определяется(-ются) Управляющей организацией и прописываются в платежном документе.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомит Собственника/Пользователя о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника/Пользователя в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифта, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение времени, установленного нормативно-правовыми актами, с момента поступления заявки по телефону. Телефоны аварийной службы Управляющей организации: 8 (473) 254 70 92; 8(473) 210 03 02.

3.1.10. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика, ввести в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Периодичность обновления (уточнения, изменения) базы данных в электронном виде (в том числе реестр собственников помещений в многоквартирном доме) не реже одного раза в год.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников (Пользователя или лиц, совместно проживающих Собственником/Пользователем) по вопросам, касающимся настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные



А.С. Юани

Собственник

действующим законодательством.

Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержащая в составе общего имущества.

В случае истребования от Управляющей организации значительного по объему пакета документальной и (или) цифровой информации, касающейся текущего содержания и ремонта общего имущества и (или) предоставления коммунальных услуг (предоставление которой не регулируется положениями Стандарта раскрытия информации, утвержденного Правительством Российской Федерации), Управляющая организация вправе в два раза продлить срок подготовки соответствующего ответа Собственнику, относительно срока ответа на обращение данного вида, установленного законодательством.

3.1.12. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, участвовать в капитальном ремонте многоквартирного дома, в том числе в качестве заказчика в рамках реализации различных муниципальных и федеральных программ по капитальному ремонту жилищного фонда, а также в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством Российской Федерации.

Собственник не вправе требовать 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, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.1.15. Посредством официального интернет сайта Управляющей организации информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилья пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, тарифов на коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.16. Обеспечить своевременную выдачу Собственнику (Пользователю или лицам, совместно проживающим с Собственником/Пользователем) платежных документов на оплату за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги (работы), связанные с управлением многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом.

3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или иных лиц с Собственником солидарную ответственность за предоставление, в течение трех дней со дня обращения выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Принимать участие в приеме индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и эксплуатационно-составленным соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекшим календарным год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет формируется в порядке, предусмотренном Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации и предоставляется путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет по адресу: <http://www.vrn-zds.ru/>.

3.1.21. На основании заявки Собственника (Пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(-ям) Собственника.

3.1.22. Создавать все необходимые условия для исполнения легитимных решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае, если такие решения связаны с реализацией настоящего Договора.

Не допускать использования общего имущества Собственником помещений в Многоквартирном доме, в том числе предоставлении коммунальных ресурсов с его неиспользованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.23. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.25. Нести иные обязанности, которые в силу норм жилищного законодательства возложены на Управляющую организацию при исполнении договора управления многоквартирным домом.

3.1.26. Приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты вступления изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением настоящего Договора.

Генеральный директор ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»

Собственник

А.С. Юдин

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. поручать исполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (Пользователя) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленным Собственником (Пользователем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактически потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 5.6. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму платежей утерянного, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в том числе пени в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.5. Самостоятельно и (или) с привлечением на договорной основе третьих лиц (платежных агентов, банковских платежных агентов (расчетно-кассовых центров, банков)) осуществлять ведение лицевых счетов на оплату за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги (работы), связанные с управлением многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом, Собственников (Пользователей) вести и автоматизированный (механический) учет, осуществлять формирование и направление Собственникам (Пользователям) платежных документов на оплату за жилое помещение, коммунальные услуги и другие услуги (работы), связанные с управлением многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом, по настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии с Приложением № 1 «Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками»), согласован с последними датой и время таких осмотров.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (Пользователю) в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, а в случае необходимости внесения предложений, касающихся изменения (расторжения) настоящего Договора – выступать инициатором общего собрания собственников помещений.

3.2.9. Без предварительного уведомления Собственника (Пользователя) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угроз возникновения аварийной ситуации на оборудовании и (или) сетях, по которым осуществляется подача, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий, чрезвычайных ситуаций, техногенных катастроф.

3.2.10. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.2.11. Осуществлять иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, не запрещенные законом.

3.2.12. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме регулировать и различные профильно-целевые объединения, партнерства, ассоциации, включая саморегулируемые организации.

3.2.13. По согласию сторон оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника за его счет.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные действующим законодательством и (или) решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации. Своевременно (в срок не более трех календарных дней с момента наступления события) предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие изменение долей и права собственности на помещение, площади помещения, количества зарегистрированных граждан, о предстоящем изменении Собственника и иные данные, влияющие на исполнение настоящего Договора.

3.3.2. При неиспользовании помещения(-ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению(-ам) Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.1. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не устанавливать, не подключать и не отключать дополнительные приборы отопления, менять тип приборов без согласования в установленном порядке (гл. 4 ЖК РФ);

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать

Генеральной директор ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»

Собственник

А.С. Юдин

установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещени Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование горячей воды и систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструктивных элементов, не производить переустройства или переустройства помещений без согласования и установления порядка;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и закрывать арматуру, не загромождать и загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не допускать производства и помещения работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не создавать помехового шума и других помещений и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) не проводить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без соответствующего разрешения, выдаваемого органами местного самоуправления;

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

н) не использовать контейнерные баки для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

о) не утилизировать отходы повышенного класса опасности (жидко-содержащие лампы) посредством мусоропроводов и общих контейнеров для твердых бытовых отходов, включая контейнеры для крупногабаритных отходов;

п) при утилизации твердых бытовых отходов соблюдать чистоту в местах общего пользования, не допускать проливания утилизируемых отходов;

р) не утилизировать через систему водоотведения многоквартирного дома твердые бытовые отходы (не выбрасывать в унитаз мусор).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

— о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

— о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организацией за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на владельца (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного владельца (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о месте ответственного владельца или арендатора;

— об изменении количества граждан, проживающих в жилищном(-ых) помещени(-ях), включая временных проживающих, а также о наличии у таких лиц права на предоставление мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с организациями, участвующими субсидии и оказывающими меры социальной поддержки (собственники жилого помещения);

— об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в жилищном(-ых) помещени(-ях) потребляющих устройств водопользования, электричества, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и принадлежащее ему помещени для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещени, для выполнения необходимых ремонтных работ и заранее согласования с Управляющей организацией время, а для устранения аварий - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. В течение пяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора ознакомить всех дееспособных совершеннолетних членов семьи Собственника, проживающих с ним совместно, Членов семьи (Арендаторов Пользователей) с условиями настоящего Договора.

3.3.8. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое (нежилое) помещени в многоквартирном доме для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных Собственником в Управляющую организацию сведений о показаниях таких приборов учета распределителей в заданном согласованное с Управляющей организацией время.

3.3.9. В случае прекращения права собственности на жилое/нежилое помещени, указанное в преамбуле настоящего Договора Собственник незамедлительно в письменном виде информирует Управляющую организацию.

3.3.10. Нести иные обязанности, возложенные на него законодательством РФ.

3.4. Собственник пакет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему

Генеральный директор ООО «ЖИЛДОМСЕРВИС»

Собственник

А.С. Юдин

договору, в ходе которого участвовать и осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с исполнением ее обязанностей по настоящему Договору. Участие Собственника и контрольных мероприятий осуществляется в предварительному согласованию с Управляющей организацией.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договор сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Поручить вносить платежи по настоящему Договору Нанимателю/Арендатору (Пользователю) данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае повреждения общего имущества многоквартирного дома, произошедшего по вине Собственника или лиц, совместно с ним проживающих, Собственник обязан возместить все убытки от причиненного ущерба в пользу Управляющей организации.

4.3. Собственник несет ответственность по обязательствам Нанимателей/Арендодателей, выезжающих и пользующихся жилыми помещениями и (или) нежилыми помещениями.

4.4. Ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме между Сторонами, определяется соответствия с Приложением № 3 «Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей устройств и коммуникаций между Управляющей организацией и Собственниками» к настоящему договору.

4.5. Собственник несет ответственность за нарушения требований пожарной безопасности в границах жилищнокоммунационной ответственности.

5. Цена Договора, размер платы за содержание помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

5.1. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги включает в себя:

1) плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при выполнении и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод и иных содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее также – коммунальные ресурсы, потребляемые при выполнении содержания общего имущества в многоквартирном доме).

2) плату за коммунальные услуги (холодную и горячую водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) обращение с твердыми коммунальными отходами).

5.2. Цена Договора и размер платы за содержание, и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилую помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 3 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр и месяц.

5.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется на произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме составляет 18 руб. 00 коп. за 1 кв. м. (Приложение № 4).

5.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме ежегодно может быть проиндексирован Управляющей организацией на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года установленный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством. Порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги возможен в случае отступления решения собственников помещений об утверждении ранее определенного общим собранием собственников помещений размера платы за содержание жилых помещений многоквартирного дома. Данные об индексации потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги, на которой управляющая компания может увеличивать размер платы за содержание и ремонт, публикуются в общем доступе на официальном сайте Росстата.

5.5. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

С действующими тарифами Собственник может ознакомиться на официальном сайте Управляющей организации (сети интернет по адресу: <http://www.ufa-zds.ru>).

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом государственной власти Башкирской области в порядке, установленном федеральным законом.

5.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также другие услуги (работы), связанные с управлением

Генеральный директор ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»

Собственник

А.С. Юдин

многоквартирным домом и направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом, вносятся ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 5.7) на основании платежных документов, предоставленных Собственнику Управляющей организацией или иным лицом по инициативе Управляющей организации. Составления акта об оказании услуг не требуется, в доказательство об оказании услуг Собственнику направляется квитанция в форме Единого платежного документа или иной платежный документ, предусмотренный законодательством.

Неполучение Собственником платежного документа, предусмотренного настоящим пунктом Договора, не освобождает последнего от ответственности по внесению платежей, предусмотренных настоящим Договором.

В случае утраты или неполучения платежного документа Собственник имеет обратиться к Управляющей организации для повторного получения платежного документа.

5.9. В выставленном платежном документе указываются все установленные законодательством сведения и данные.

5.10. Непользование Собственником и иными лицами (Пользователями) помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.11. Непользование помещением Собственником не является основанием невнесения платы за помещение, отселение и обращение с ТКО, а так же иных платежей, установленных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Собственник помещения многоквартирного дома обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Задолженность по жилищно-коммунальным платежам взыскивается с собственника помещения многоквартирного дома в судебном порядке.

5.12. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору - календарный месяц с 1 (первого) по последнее число месяца.

5.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5.14. Услуги, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

6. Контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей поверки);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с нормами действующего законодательства;
- инициации созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника (Инициаторы Арендатора, Пользователя) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места Управляющей организации);
- обращения в органы, осуществляющие государственной (муниципальной) жилищный надзор, а также контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если

— многоквартирный дом окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

— собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

б) по инициативе Собственников в случае:

— принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения исполнения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

Генеральный директор ООО «КОНЦОМСЕРВИС»

Собственник

А.С. Юлии

— отчуждения ранее находившегося в собственности помещения вследствие заключения договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы соответствия с п. 8.3 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в основаниях, указанных в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы местного самоуправления.

7.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещения многоквартирного дома по основаниям, указанным в настоящем Договоре.

Договор считается исполненным после выполнения сторонами взятых обязательств и урегулирования все расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также и является основанием для исполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства соответствия с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, планирование и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предельные Собственникам счета по оплате выполняемых работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управлением многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев и более, то обе из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

8.5. Заключая настоящий Договор Собственник, являясь субъектом персональных данных, предоставляет свои персональные данные и дает согласие на их обработку Управляющей организацией своей волей и в своем интересе.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о заключении такого договора.

9.2. Договор заключен на 3 (три) года.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях неограниченное количество раз.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждой из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Приложения:

— схема общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Урицкого, д. 9 (Приложение № 1);

— перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Урицкого, д. 9 (Приложение № 2);

— границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками (Приложение № 3);

— стоимость услуг «содержание и ремонт»

Генеральный директор ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»

Собственник

А.С. Юдин

Управляющая организация

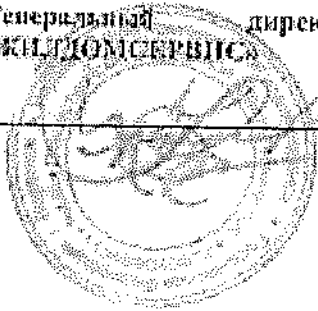
Собственник

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «ЖИЛДОМСЕРВИС»

Юридический адрес: 394063, г. Воронеж, ул.
Переветкинна, д. 37, оф.1
Почтовый адрес: 394002, г. Воронеж, пер. Павловский,
д.64 «А».
ОГРН 1113668040672
ИНН 3661054473
КПП 366101001
р/с 40702810813000065392
Банк: Центрально-Черноземный банк Сбербанка России
г. Воронеж
с/с 30101810600000000681
БИК 042007681
Тел./факс: 8(473)290 79 15

Генеральный директор ООО УК Собственник
«ЖИЛДОМСЕРВИС»

А.С. Юдин



**Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Воронеж ул. Урывского д. 9.**

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счёт средств собственников помещений, встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки), и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и не жилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. Крыши;

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

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

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

6. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих вентилей на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

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

8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы;

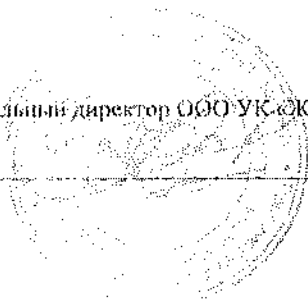
10. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Развернутый перечень оборудования, материалов, исполнительной документации, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Урывского, д. 9, находится в Управляющей компании ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС» по адресу: г. Воронеж, пер. Палловский 64 «А».

Генеральный директор ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС»

Собственник

А.С. Юдин



Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Воронеж ул. Урывского д. 9.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в соответствии приказом департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области от 14 июля 2017 г. № 157.

1. Санитарная уборка подъездов и лестничных клеток:

- 1.1. Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением ежедневно;
- 1.2. Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением 1 раз в неделю;
- 1.3. Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей ежедневно;
- 1.4. Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей 1 раз в месяц;
- 1.5. Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением ежедневно;
- 1.6. Уборка чердачного и подвального помещения по мере необходимости;
- 1.7. Мытье окон 1 раз в год.

2. Работы по содержанию придомовой территории:

- 2.1. Подметание в летний в период земельного участка с усовершенствованным покрытием ежедневно;
- 2.2. Подметание в летний в период земельного участка без покрытия ежедневно;
- 2.3. Попок газонов по мере необходимости;
- 2.4. Сдвигание и подметание снега при снегопаде по мере необходимости;
- 2.5. Очистка территории с усовершенствованным покрытием от наледи без обработки противогололедными реагентами по мере необходимости;
- 2.6. Уборка мусора с газонов ежедневно;
- 2.7. Уборка мусора на контейнерной площадке ежедневно.

3. Работы по содержанию и обслуживанию системы отопления:

- 3.1. Консервация системы отопления 1 раз в год;
- 3.2. Осмотр устройства системы отопления подвальных, чердачных помещений ежедневно;
- 3.3. Промывка трубопровода системы центрального отопления 1 раз в год;
- 3.4. Регулировка и наладка системы отопления по мере необходимости;
- 3.5. Проверка на подогрев отопительных приборов с регулировкой - при пуске;
- 3.6. Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления по мере необходимости.

4. Работы по обслуживанию газовых сетей:

- 4.1. Техническое обслуживание газовых сетей: внутридомовых 1 раз в год; наружного газопровода 4 раза в год.

5. Работы по обеспечению устранения аварий:

- 5.1. Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей холодного водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов по мере необходимости;
- 5.2. Аварийное обслуживание + диспетчерские услуги ежедневно.

6. Прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирных домах:

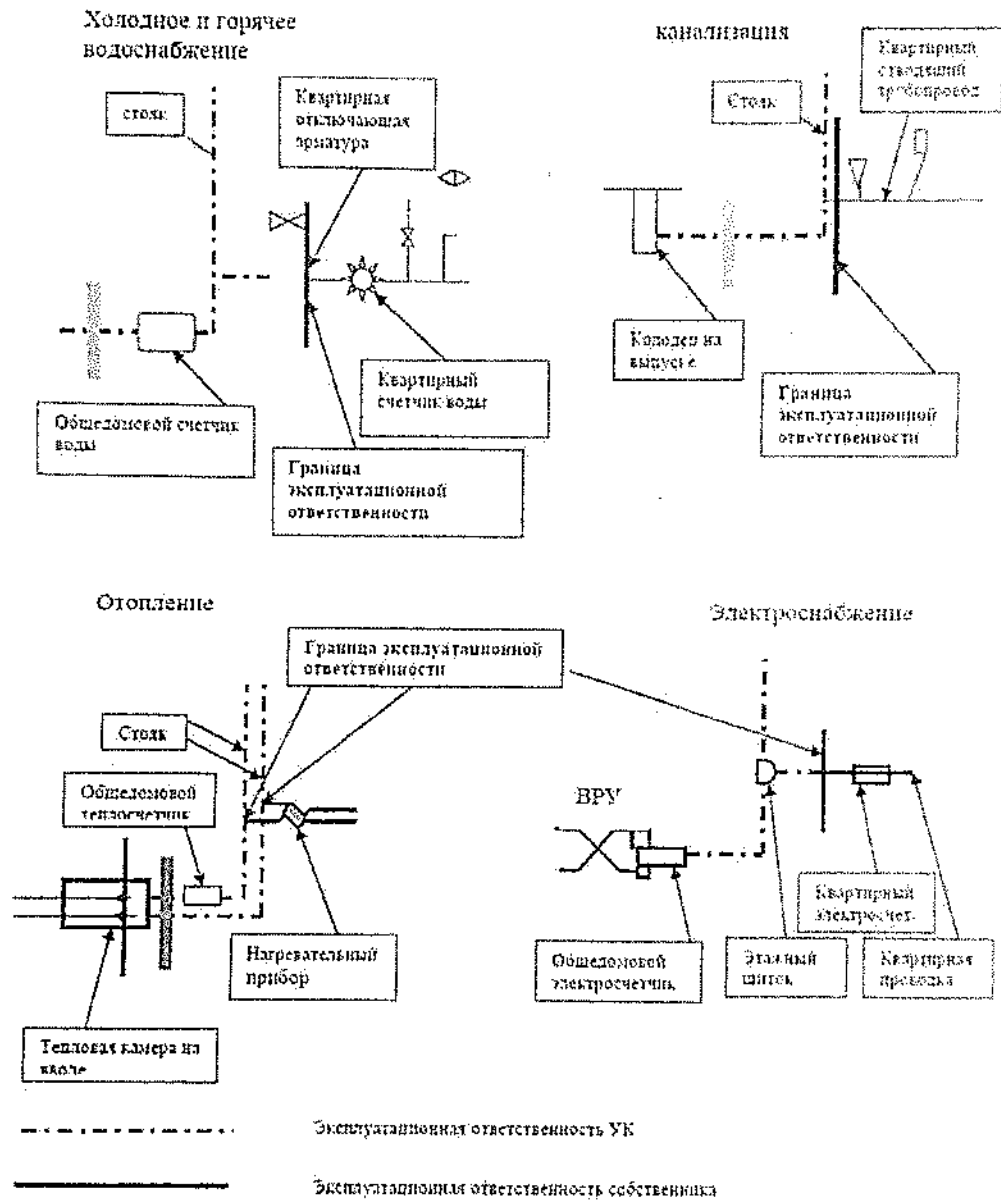
- 6.1. Сбрасывание снега с крыши, сбивание сосулек по мере необходимости;
 - 6.2. Восстановление (ремонт) отмостки по мере необходимости;
 - 6.3. Восстановление плотности притворов дверей, ремонт окон и дверных заполнений и замена разбитых стекол в помещениях общего пользования по мере необходимости;
 - 6.4. Периодическая проверка (техническое обслуживание) вентиляторов 3 раза в год;
 - 6.5. Осмотр кирпичных и железобетонных стен фасада 2 раза в год;
 - 6.6. Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал 1 раз в месяц;
 - 6.7. Составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком по мере необходимости;
 - 6.8. Проверка работоспособности подзапорной арматуры (герметичность перекрытия потолка) 1 раз в год;
 - 6.9. Проведение очередной государственной поверки 1 раз в 4 года;
 - 6.10. Опломбировка ОДПУ по мере необходимости;
 - 6.11. Ремонт коллективного прибора учета по мере необходимости;
 - 6.12. Дератизация подвала / дезинсекция подвала по мере необходимости;
 - 6.13. Восстановление поврежденных участков кровли по мере необходимости;
- 7. Надлежащее содержание и ремонт лифтов:**
- 7.1. Ремонт лифтового оборудования по мере необходимости;
 - 7.2. Техническое обслуживание лифтов по договору;
 - 7.3. Техосвидетельствование и страхование лифтов 1 раз в год.

Генеральный директор ООО «ЖИЛДОМСЕРВИС»

Собственник

А.С. Юдин

Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками



Генеральный директор
ООО УК "ЖИЛДОМСЕРВИС"
А.С. Юдин

Собственник _____