

Утвержден протоколом общего собрания
собственников помещений многоквартирного дома
№ 60 по ул. Полыкинской
от 27.07.2017 № 1

ДОГОВОР № 24/17
управления многоквартирным домом

г. Тамбов

«01» 09 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Анненкова Ильи Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тамбов, ул. Полыкинской, дом № 60, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, именуемые в дальнейшем «Собственники», <в лице представителя Коростешевой Ольги Николаевны, действующего на основании роверенности, >
с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. Термины, используемые в Договоре.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь - юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая компания - организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество Собственников (Общее имущество) - принадлежавшее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, а именно:

1) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Обогревающие элементы, расположенные в жилых помещениях, отопляющие одно жилое помещение и, отсоединение которых не препятствует функционированию отопительной системы МКД в целом, не относятся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

Состав Общего имущества (не исчерпывающий) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей компании по бесперебойному обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии, горячей воды, иных коммунальных услуг, обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по уборке, в том числе по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.

Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается собственниками многоквартирного дома на их общем собрании и указывается в протоколе подписанным (утвержденным) более 50% голосов от числа собственников такого дома.

Потребитель - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (наниматель, арендатор), иные помещеня, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Общая площадь помещения Собственника - сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.1. Настоящий Договор утвржден и заключен в соответствии с решением от 24.01.2017г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 24.01.2017г.);

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а также положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.4. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему Договору управляющая компания по заданию(ям) собственников по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Собственники обязуются определить перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества и фактически потребленные коммунальные услуги.

3.3. Все работы текущего и капитального характера проводятся Управляющей компанией за счет средств Собственников помещений, а также, в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств нанимателей жилых помещений, средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

3.4. Выполнение п.п. 3.1-3.3 осуществляется сторонами на условиях настоящего Договора.

4. Содержание и ремонт общего имущества

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, организации безопасности и контроля их работ, выполнению работ по содержанию общего имущества и наладке всего сантехнического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение;

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммунальных, технических устройств и технических помещений) осуществляется путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (отражающих конструкций, подъездов, общих коммунальных устройств и технических помещений) производится с учетом требований жилищной инспекции, государственного противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.2. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется Перечнем работ

(Приложение № 3 к настоящему Договору).

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, в т.ч. капитального ремонта фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвржденных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и отдельной смете.

5.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, в объемах соответствующих степеней благоустройства многоквартирного дома.

5.1.3. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому. В случае если общее собрание собственников не приняло решение об оплате работ по содержанию и ремонту наружных инженерных сетей, являющихся объектами управления компанией в праве включения в единый платежный документ платы за работы по устранению аварийных ситуаций на таких сетях. Размер платы для каждого Собственника рассчитывается исходя из общей стоимости расходов Управляющей компании на устранение аварийной ситуации и доли Собственника в праве на общее имущество.

5.1.2. На основании обращения Собственников либо лиц, привлеченных Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, системы кабельного приема телевидения и т.п.), производить начисление в едином платежном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компанией расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленных Законом РФ и технической возможности начисления данных платежей. При этом Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

5.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «01» 09 2017г., и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

- выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:
 - оформление документов на регистрацию и снятие с регистрации учета граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовых книг;
 - оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленных формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возможно на управляющую организацию;
 - начисление платежей, установление порядка, обеспечение выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;
 - организация сбора платежей по настоящему договору со всех собственников (пользователей) и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
 - осуществление контроля за показными приборами учета коммунальных услуг;
- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «01» 09 2017г., и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

4.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом (Приложение № 2 к Договору). Состояние общего имущества на момент заключения договора управления указано в Приложении № 1 к Договору.

- На системе канализации – плоскость раstra тройника (на резке в стояк);
- На электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения);
- По приборам учета – все индификационные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (наимателеми) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставляемые коммунальные услуги, находясь в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственность по своевременной поверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в независимости от места их установки.

4.3. Границей ответственности Управляющей компании (граница эксплуатационной ответственности) после которой полную ответственность несет Собственник, является: На системах горячего и холодного водоснабжения – запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);

5.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-

5.1.6. Управляющая компания отчитывается перед Собственниками не реже одного раза в год, по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жилищными действующими норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплательщиков и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечении 10-ти дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания Собственники не уведомили в письменном виде Управляющую компанию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая компания размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах, и(или) на своем официальном Интернет-сайте www.оооу.рф.

Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных, а также может осуществляться в случае привлечения Управляющей компанией третьих лиц для выполнения работ или оказания услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

5.1.7. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания Собственников для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома на соответствующий год;

5.1.8. Информировать Собственника о порядке предоставления жилищных и коммунальных услуг;

5.1.9. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

5.1.10. Устанавливать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и(или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными соответствующими органами;

5.1.11. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление счета за оказанные жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

5.1.12. Производить сбор установленных настоящим Договором платежей;

5.1.13. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации, либо иным способом) Собственника об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении стоимости коммунальных услуг органами государственной власти и органами местного самоуправления плата изменяется с момента, указанного в соответствующем решении компетентного органа;

5.1.14. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома;

5.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме;

5.1.16. Осуществлять рассмотрение претензий, заявлений и жалоб Собственников помещений в работе Управляющей компании;

5.1.17. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.18. В случае принятия Собственниками на их общем собрании решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (данное решение оформляется Протоколом общего собрания собственников) в порядке и на условиях предусмотренных Законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О организации проведения реформирования жилищно-коммунального хозяйства», то в этом случае Управляющая организация осуществляет все необходимые действия, направленные на выполнение поручений Собственников, связанных с проведением капитального ремонта, в том числе получение на свой «специальный» расчетный счет денежных средств, выделяемых из соответствующих бюджетов, перечисление их на расчетный счет подрядчиков, выбор подрядной организации, осуществление технического надзора, а также иных действий направленных на выполнение поручений Собственников.

5.1.19. Снимать показания колллективных (общедомовых) приборов учета многоквартирного дома ежемесячно с 23 по 25 число и заносить данные в журнал учета показаний колллективных (общедомовых) приборов учета.

5.2. Права Управляющей компании:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;
5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния многоквартирных инженерных систем, относящихся к Общему имуществу, находящаяся в помещениях Собственника и периодически информировать Собственника о техническом состоянии дома;

5.2.3. Проводить в порядке и сроки, установленные законодательством проверку работ установленных индивидуальных приборов учета и хранения плombs;

5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственником, проводить пересчет размера оплаты предоставляемых услуг на основании фактических показаний приборов учета;

5.2.5. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета с использованием утвержденных в порядке, установленном действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг, с последующим пересчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о фактических показаниях приборов учета;

5.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных услуг (пользователям) коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.2.7. Взыскивать с Собственника(ов) и пользователей в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг в рамках настоящего Договора и судебных расходов;

5.2.8. Предъявлять к оплате Собственникам (пользователям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включенных в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг. Порядок производства и оплаты таких неотложных работ установлен п.6.11. и 6.12. настоящего Договора.

5.2.9. Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям документов плату за вывоз крупногабаритных отходов исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат. Кроме того, Управляющая компания вправе производить начисление Собственникам и пользователям отдельных подъездов многоквартирных домов за страхование лифтов, проведение технического лифтового обслуживания, электроизмерительных работ лифтов, а также за проведение экспертиз промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы.

5.2.10. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника (пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника данного помещения или лица, проживающего в указанном помещении или Собственника другого помещения в многоквартирном доме) и предупредительная Собственника (пользователя), вправе произвести начисление платы за коммунальные услуги по настоящему договору за весь период проживания в квартире незаарестированных граждан.

5.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, прозвизших повреждением Общему имуществу, другим помещением, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лиц(а) для обеспечения доступа сотрудников Управляющей компании в данное помещение, Управляющая компания вправе ликвидировать аварийно всеми доступными способами, в случае необходимости, проникновение представляющей Управляющей компании в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте.

При этом Управляющая компания обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей компании и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). Для вскрытия помещения следует вызвать сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находившегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе ее устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей компанией в присутствии свидетелей и представляется полиции, закрывается на замок, устанавливается, в акте указывается компания. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается указанному в Акте

предоставителю Управляющей компании, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии Собственника, после его обращения с соответствующим письменным заявлением в Управляющую компанию. В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей компании и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая компания в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на пропускные работы в помещении. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

Если авария произошла в пределах эксплуатации иной от ответственной компании (см. п. 4.3. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая компания.

5.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставляемые по Договору услуги и выполняемые работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, обслуживание, а также коммунальные услуги. Возместить Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставаемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствуется условиями Договора и утвержденным Управляющей компанией порядком.

5.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных пунктом 6.10. платежей, в том числе при осуществлении ремонтов.

5.3.3. Предоставить право Управляющей компании действовать в интересах Собственника по предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил, в том числе правил пользования общим имуществом многоквартирного дома.

5.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-планировочные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), об имеющихся в соответствии с законодательством льготах, для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации) и отсутствия льгот.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании личные данные ФИО, паспортные данные и т.д.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании копию описи договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копии вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.6. Предоставить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома

в дневное время (с 9-00 до 21-00) для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия не чаще 1 раза в 6 месяцев; для проведения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома – по мере необходимости;

а в случае аварии (протечки, залива или иной чрезвычайной ситуации) в любое время допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для выполнения работ по ликвидации аварии.

5.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности вводной электрической сети,

монтировать секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам без согласования с Управляющей компанией.

5.4. Права Собственника:

- 5.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, представляющих опасность для жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме лиц, проживающих в многоквартирном доме лиц, проживающих в многоквартирном доме.
- 5.3.9. Не осуществлять переустройство внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.
- 5.3.10. Не нарушать имеющуюся схему учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и монтажом Управляющей компании.
- 5.3.11. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным действующим законодательством.
- 5.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласия Управляющей компании.
- 5.3.13. Знакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.
- 5.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и прочих коммунаций.
- 5.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета. Собственник обязан допустить представителя Управляющей компании в занимаемое помещение для проверки показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и сверки их с данными об оплате, но не чаще 1 раза в 6 (шесть) месяцев.
- 5.3.16. Исполнять иные обязанности действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональными и местными органами власти применительно к данному Договору.
- 5.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику жилого помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами Правительства РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления и настоящим Договором.
- 5.3.18. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, Собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией энергонадзора.
- 5.3.19. Переустройство и(или) перепланировка помещения должна производиться Собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и(или) переустройства помещения в действующим законодательством.
- Собственник обязуется не осуществлять перепланировку и(или) переустройство принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Управляющей организацией и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и(или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переустройство инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.
- В частности, Собственник обязан не осуществлять действия, которые ведут к:
 - нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
 - нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводе в квартиру);
 - потере несущих элементов; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка нестандартных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); шпатель и вырезание в несущих монолитных конструкциях здания;
 - ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;
 - нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных баллонов лестниц при их наличии по проекту);
 - загромождению коридора общими предметами путей эвакуации;
 - ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

5.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда их имуществу и безопасности для жизни и здоровья.

5.4.2. Получать от Управляющей компании акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленных сроках.

5.4.3. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставлении (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

5.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета оплаты за отдельные виды услуг, расчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принятии Собственником, при условии предоставления подтверждающих документов установленных образца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

5.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги за период их предоставления ненадлежащего качества по настоящему Договору;

5.4.6. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по настоящему Договору работ, а также при необходимости подписывать акты приема выполненных работ.

5.4.7. Предоставлять Управляющей компании свои персональные данные для обработки с привлечением третьих лиц, осуществляющих функции по начислению платы за жилищно-коммунальные и другие услуги, а также оформление и изготовление платежных документов.

5.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

6. Цена и порядок расчетов.

6.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

6.1.1. коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);

6.1.2. коммунальные услуги, потребляемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение систем и оборудования, в том числе отопления, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных т.п., отопление мест общего пользования, технические этажи, теплоточья, холодное и горячее водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных коммунальных услуг;

6.1.3. содержание и текущий ремонт общего имущества (обязательные и (или) дополнительные работы по содержанию общего имущества). За работы по капитальному ремонту общего имущества, за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, за обслуживание лифтового хозяйства и внутридомовых газопроводов Управляющая компания вправе выславлять отдельные счета либо, при расчетах по единому платежному документу, выдвлять отдельные платежи отдельными счетами;

6.1.4. управление многоквартирным домом;

6.1.5. капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельному расчету либо по отдельной строке в квитанции-счете). Если отдельно данный платеж в платежных документах, представляемых Управляющей компанией не выделен, а соответствующее решение о проведении капитального ремонта не принято на общем собрании Собственников, то по настоящему подпункту оплата не производится.

Пункты 6.1.2. - 6.1.5. соответствуют структуре платы, предусмотренной ст. 154 Жилищного кодекса РФ.

6.2. Расчетным периодом является один календарный месяц.

6.3. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) и указывается в платежном документе.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников в зависимости от стоимости работ и услуг, включенных в настоящий договор. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей компании.

Определение размера платы для Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, производится исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество, то есть пропорционально площади принадлежащего ему помещения.

6.5. В случае непринятия Собственниками решения об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, к расчетам применяются тарифы, установленные Тамбовской городской Думой (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ), исходя из объема работ по содержанию и текущему ремонту, указанного в приложении № 3 к настоящему Договору.

6.6. Размер платы за вывоз твердых и жидких бытовых отходов определяется как произведение тарифа на данную услугу, применяемого специализированной организацией, исходя из стоимости такой услуги на 1 кв.м. принадлежащего (занятого) помещения в многоквартирном доме.

Размер платы за обслуживание лифтов и внутридомовых газопроводов определяется исходя из тарифа на лифтовую услугу, применяемого специализированной организацией, исходя из стоимости такой услуги на 1 кв.м. принадлежащего (занятого) помещения в многоквартирном доме.

Размер платы за управление многоквартирным домом устанавливается настоящим договором. Управляющая компания вправе, не чаще одного раза в год в период действия настоящего Договора провести экспертизу размера платы за содержание, ремонт общего имущества (жилищные услуги) и за управление многоквартирным домом в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по Тамбовской области по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации.

6.7. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома за доплатную плату за счет Собственника (пользователя) данного имущества. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- отапливание от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т.ч. радиаторы отопления;
- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учета;
- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения;
- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванны, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;
- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

6.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг исходя из показаний приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребленных коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным органами государственной власти и местного самоуправления города Тамбова.

Расчет платы за коммунальные услуги, в том числе в местах общего пользования, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расчеты за коммунальные услуги при использовании индивидуальных приборов учета производятся в следующем порядке:

- Собственник (пользователь) указывает в соответствующих графах единого платежного документа показания приборов учета за расчетный месяц. В случае неиспользования при расчете единого платежного документа, показания прибора учета предоставляются в письменном виде в обслуживающий многоквартирный дом Управлением Тамбовской области (срок предоставления сведений устанавливается до 10 числа месяца, следующего за расчетным);
- содержание и текущий ремонт (перечень работ в соответствии с приложением № 3 к настоящему договору) руб. за 1 кв.м. общей площади помещения; 370
- управление многоквартирным домом руб. за 1 кв.м. общей площади помещения; 370
- содержание лифта руб. за 1 кв.м. общей площади помещения; 370
- вывоз твердых бытовых отходов руб. за 1 кв.м. общей площади помещения; 370
- вывоз жидких бытовых отходов руб. за 1 кв.м. общей площади помещения; 370
- техническое обслуживание газопроводов 370 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения;

6.9. На момент заключения настоящего договора устанавливается размер платы за:

- отопление (по нормативу потребления) руб. за 1 кв.м. общей площади помещения; 1118,61
- отопление (по приборам учета) руб. за 1 кв.м. общей площади помещения; 1118,61
- отапливаемое в месяцы отопительного периода) руб. за 1 кв.м. общей площади помещения; 1118,61

6.10. На момент заключения настоящего договора устанавливается размер платы за:

- горячее водоснабжение: холодная вода (при отсутствии прибора учета) руб. за 1 куб.м.; 1578
- горячее водоснабжение: подогрев воды (при наличии прибора учета) руб. за 1 куб.м.; 1578
- горячее водоснабжение: холодная вода (при отсутствии прибора учета) руб. за 1 куб.м.; 1578
- горячее водоснабжение: подогрев воды (при наличии прибора учета) руб. за 1 куб.м.; 1578
- холодное водоснабжение (при наличии прибора учета) руб. за 1 куб.м.; 1578
- холодное водоснабжение (при отсутствии прибора учета) руб. за 1 куб.м.; 1578
- водоотведение (при наличии прибора учета) руб. за 1 куб.м.; 1578
- водоотведение (при отсутствии прибора учета) руб. за 1 куб.м.; 1578
- электроснабжение (при наличии прибора учета) руб. за 1 кв.ч.; 364
- электроснабжение (при отсутствии прибора учета) руб. за 1 кв.ч.; 364
- электроснабжение (при наличии прибора учета) руб. за 1 кв.ч.; 364
- электроснабжение (при отсутствии прибора учета) руб. за 1 кв.ч.; 364

При наличии индивидуального прибора учета размер платы определяется по тарифу на единицу соответствующего ресурса, установленном в порядке, определенном действующим законодательством.

- 6.10. В случае, если жилое помещение используется нанIMATEЛЯМИ по договору социального найма жилого помещения либо по договору найма специализированного жилого помещения, Управляющая компания предъявляет к оплате платежные документы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги к данным нанIMATEЛЯМ (ч. 4 ст. 155 ЖК РФ).
- 6.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг нанIMATEЛИ на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ и стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.
- 6.12. В случае физического износа общего имущества многоквартирного дома либо его отдельных элементов, достигнутого установленного законодательства Российской Федерации о техническом регулировании уровня здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц Собственники, обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.
- Факт достижения износа общего имущества устанавливается Собственниками многоквартирного дома, Управляющей компанией с отражением этого факта в акте осмотра, а также федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
- При уведомлении Управляющей компании Собственников для безопасного проживания граждан неотложных обязательных работ на общем имуществе, необходимых для безопасного проживания граждан многоквартирного дома, и, в случае неприятия Собственниками многоквартирного дома в течение срока, указанного в уведомлении, сметная стоимость, сроки выполнения работ, сметная стоимость работ, (объем работ, сметная стоимость, сроки выполнения), Управляющая компания вправе произвести работы на общем имуществе многоквартирного дома. Размер платежа для Собственника рассчитывается за счет Собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.
- 6.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет средств Собственника по дополнительному соглашению к Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 6.14. Непользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника (потребителя коммунальных услуг) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется при отсутствии технической возможности установки индивидуальных приборов учета (или приборов учета коммунальных услуг).
- 6.15. В случае несправности индивидуальной приборной точки учета или по истечении срока его службы (или) проверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчёты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на проверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае несправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.
- 6.16. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунальных услуг и отсутствуют постоянно установленные индивидуальные приборы учета коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения (квартирным) прибором учета коммунальных услуг расходуемая с заявленными данными о регистрации фактического количества граждан, постоянно проживающих в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, лиц Управляющая компания временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем Управляющей компании и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - представителем Управляющей компании не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы

8.1. Собственники вправе проверять объемы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы.
8.2. При поступлении от Собственников соответствующего запроса Управляющая компания обязана в течение 20 рабочих дней информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг (или) выполняемых работ, предусмотренных настоящим договором.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору

7.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.9. В случае проведения ремонта (текущего, капитального) общего имущества Собственников в соответствии с п. 6.12. Договора Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, возникший вследствие неисполнения Собственниками обязанности по содержанию и ремонту общего имущества (непринятия Собственниками решения, установленного п. 6.12. Договора).

(В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством).

7.8. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором.

7.7. В случае образования задолженности Собственника перед Управляющей компанией по коммунальным платежам, если Собственник в течение 10 дней с момента получения предупреждения не погасил имеющуюся задолженность, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором.

7.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания проводит соответствующую проверку с составлением акта и производит перерасчет коммунальных платежей. В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается Собственнику в течение семи рабочих дней по почте заказным с уведомлением.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, такого нарушения обязательства перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая компания вправе производить начисление пеней в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена, по день фактической оплаты, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией с третьими лицами, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, несет Управляющая компания.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7. Ответственность Сторон.

товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом, и перечислить плату за коммунальные платежи по фактическим данным. Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется Управляющей компанией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции для составления протокола об административном правонарушении и привлечение виновных лиц к административной ответственности. Копия акта направляется собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

продленным на тех же условиях на тот же срок.

заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается

11.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не

также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является 01.09.2014

11.2. Началом срока исполнения Управляющей Компанией своих обязательств по настоящему Договору, а

11. Срок действия Договора.

11.1. Договор заключается на срок 1 год.

препятствующим исполнению этих обязательств.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана

требовать от другой возмещения возможных убытков.

вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из сторон

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон

обстоятельства.

сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти

(форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредусмотренных при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли

Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение

10. Форс-мажор.

переданной.

недель с момента уведомления Собственником Управляющей Компанией, считается ненадлежащим образом

сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организацией лично

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменён на основании письменного

или посредством вручения извещения-счёта под расписку Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц.

полученными собственниками путём доставления извещения-счёта в почтовый ящик в многоквартирном доме

Извещения-счёта об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом

сообщение), переданное телеграммой, считается полученным в день отправления телеграммы.

на седьмой день после даты штемпеля почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение,

указанному в настоящем Договоре. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным

конкретному Собственнику, направляются заказным письмом либо телеграммой по адресу,

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к

пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома.

она опубликована на официальном сайте Управляющей Компанией, а также размещена в местах общего

прочая подобная информация считается надлежащим образом доведённой до сведения всех Собственников, если

плату, информация об изменении платёжных реквизитов, информация об изменении ежесрочных платежей и

прекращения работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную

Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменение

9.4. Извещение и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного

ответственности лежит на Собственнике.

(заявку) на соответствующие работы в Управляющей Компании (в частности, через диспетчера). В этом случае

9.3. Управляющая Компания не несёт ответственности за действия своих сотрудников в

получения.

9.2. Претензии Управляющей Компании, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения

обязательства по оплате, должны быть рассмотрены Собственником в течение семи календарных дней со дня их

месяца со дня получения претензии.

не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей Компанией в течение одного

подлежат обязательной регистрации в Управляющей Компании. В регистрации жалобы (заявления) Собственнику

9.1. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и

9. Общие условия

проверять полноту и своевременность их устранения.

8.4. Собственник вправе требовать от Управляющей Компании устранения выявленных дефектов и

отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

Управляющая Компания ежеквартально в течение первого квартала предоставляет лицу, указанному в таком запросе,

8.3. При поступлении соответствующего запроса от Собственника или инициативной группы,

- 11.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае прекращения его действия и отказа собственников, выраженного в протоколе общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, от продолжения на новый срок, Управляющая компания за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь избранной Управляющей организацией, Товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанных в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме на основании письменного заявления.
- 11.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
- 11.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке предусмотренном действующим законодательством.
- 11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:
 1. Приложение № 1 - техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.
 2. Приложение № 2 - перечень технической документации на дом.
 3. Приложение № 3 - перечень и стоимость обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 11.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

12. Подписи и подписи Сторон.

Управляющая компания
 ООО «Объединенная Управляющая Компания»

392036, г. Тамбов, ул. Красная, д.6;

ОГРН 1166820061286

ИНН 6829125228

КПП 682901001

р/с 40702810900000001667

к/с 30101810600000000755

БИК 046850755

АО Банк "ТКПБ", г. Тамбов

Председатель Совета дома

Генеральный директор

ООО «Объединенная Управляющая Компания»



/Анненков И.А./

Анненков И.А.

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во ед. изм.	Площадь м. кв.	Противо-жвенность м.	Техническое состояние	1	
						2	3
1	Помещения: 1.1. Технические помещения (колосочные, шитовые и т.п.) 1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции) 1.3. Лестничные площадки 1.4. Почтовые ящики 1.5. Подвалы 1.6. Чердаки 1.7. Вестибюли 1.8. Окна 1.9. Камеры мусороприемников 1.10. Шахты лифтов 1.11. Проходные подвалы	8	23,2	-	чд чд чд чд чд чд чд чд чд чд	1	1
2	Ненесущие конструкции: 2.1. Входные козырьки у подъездов 2.2. Входные лестничные марши 2.3. Отмостки	1	-	-	чд чд	1	1
3	Сети канализации, всего м.	-	-	-	чд	-	-
4	Электрические сети	-	-	-	чд	-	-
5	Электрооборудование 5.1. ВРУ 5.2. Этажные шитовые 5.3. Электроосветительная арматура 5.4. Электросчетчики общего учета	2	-	-	чд чд чд	-	-
6	Газовые сети, всего м. 6.1. Запорная арматура 6.2. Покраска	-	-	-	чд чд	-	-
		3	4	5	6		

Перечень, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Ломоносова, дом 60
2. Серия, тип постройки: панельный/кирпичный
3. Год постройки: 1959
4. Степень износа: 46 %
5. Общая площадь МКД/жилая площадь: 246,21 / 196,0 кв. м.
6. Количество этажей: 4
7. Наименование поэтажа: лент
8. Наименование технического этажа: лент

9. Общая площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м.

10. Количество лестниц 1 шт.

11. Площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 23,2 кв. м.

12. Площадь технических подвалов _____ кв. м.

13. Площадь МКД (жилая) 196,0 кв. м.

14. Площадь нежилых помещений МКД _____ кв. м.

15. Общая площадь дома 246,2 кв. м.

Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: _____ на момент заключения настоящего договора управления

7	Сети отопления 7.1. Задвижки 7.2. Вентили 7.3. Отводы 7.4. Количество хомутов 7.5. Элеваторные узлы				
8	Сети ГВС, всего м. 8.1. Задвижки 8.2. Вентили 8.3. Отводы				
9	Сети ХВС, всего м. 8.1. Задвижки 8.2. Вентили 8.3. Отводы	BA BB BA	— — —	— — —	— — —
10	Крыши, кв.м. 10.1. Ороловки 10.2. Водосточные трубы, колена, воронки	366,8 м ² шифр.	— — —	— — —	— — —
11	Состояние вытяжной вентиляции и вентканалов	BA	—	—	—
12	Фундаменты	BA	—	—	—
13	Межпанельные швы	—	—	—	—

Перечень технической документации на дом № 60 по ул. *Ленина*,
переданной на хранение и техническое сопровождение ООО «Объединенная Управляющая Компания»

Приложение № 2 от 01.09.2017 г.
к договору № *84/17*

№ п/п	1	2	Исходное техническое состояние
	Технический паспорт		
	Карточки лицевых счетов		
	Карточки регистрационного учета граждан		
	Копии ордеров, договоров передачи в безвозмездное пользование государственного имущества (квартир) договоров мены, купли-продажи, дарения, копии свидетельств о регистрации права на имущество		

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Итого стоимость 13 2 000 руб и 04/11/15 01 09 2014

без НДС

Стоимость, руб./м ² в месяц (на данный момент)	Периодичность	Виды работ	Наименование работ
---	---------------	------------	--------------------

3,70	Постоянно	Услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.	Управление многоквартирным жилым домом
		Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров.	
		Работа с подрядчиками по предоставлению ЖКУ.	
		Услуги по приему платежей, формированию и выпуску единого платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг.	
		Услуги по сбору, учету и ведению лицевых счетов, реституционному учету граждан.	

0,16	По мере необходимости	Депривация помещений общего имущества. Депривация помещений общего имущества.	Содержание общего имущества многоквартирного дома
------	-----------------------	--	---

0,70	2 раза в год	Проектирование, монтаж и обслуживание систем водопровода и канализации (за исключением приборов учета). Проектирование канализационного лекака.	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт
------	--------------	--	---

1,50	1 раз в год или по мере необходимости	Устранение и ремонт входных дверей и окон на лестничных клетках. Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка и при необходимости очистка кровли и водосточных устройств от мусора, грязи, наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации
------	---------------------------------------	--	--

1,08	2 раз в год и по мере необходимости	Проверка систем вентиляции, дымоудаления. Профилактика дымо-вентиляционных каналов.	Обслуживание систем вентиляции
------	-------------------------------------	--	--------------------------------

2,50	По мере необходимости	Устранение аварийных протечек кровли.	Технический ремонт общего имущества многоквартирного дома
		Ремонт отделочными материалами местами отмокания.	
		Ремонт отделочными материалами наружных стен.	
		Частичный ремонт кровельных конструкций (при наледи).	
		Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных ПУ, светильников (за исключением приборов учета).	
		Технический ремонт электросетей с заменой отдельных участков.	
		Технический ремонт и замена (не подлежащий ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (отопление, ХВС, ГВС).	
		Технический ремонт и замена (не подлежащий ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам (отопление, ХВС, ГВС, канализация).	
		Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях.	
		Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях.	

0,69	При возникновении аварийных ситуаций	Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях.	Аварийное обслуживание
6,63	Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества	Плата за содержание и ремонт общего имущества, в т. ч. управление многоквартирным домом	ВСЕГО плата за содержание и ремонт общего имущества
10,33			

0,1862	По графикам в соответствии с требованиями нормативно-технических документов	Проведение технических осмотров	Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов
	При возникновении аварийных ситуаций	Выполнение аварийных работ	
3,26	По графикам в соответствии с требованиями нормативно-технических документов	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов со специализированных мест сбора с последующей утилизацией	Вывоз твердых бытовых отходов
	По графикам в соответствии с требованиями нормативно-технических документов	Выполнение аварийных работ	

применения в данном перечне работ понятию - **частичный ремонт** - ремонт выполняющийся 15% от площади (протяженности, объема) работ по ремонту конструкций (элементов) - **ремонт отдельных частей (местами, участками, элементами)** - ремонт выполняющийся в объемах не превышающих 5% от площади (протяженности, объема) подлежащих ремонту конструкций (элементов)