

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Бийск

« ____ » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «ЦУК», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице директора Донова Евгения Дмитриевича, действующего на основании Устава, и лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 43 от 22.04.2015 года, выданной Государственной инспекцией Алтайского края, с одной стороны,

И **Собственники** помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, именуемые в дальнейшем **Собственники**, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом №__ __ от _____ г., заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного Кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием Собственников помещений и считаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45–48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» N 354 от 06 мая 2011 г, Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

1.5. Стороны согласились, что ответственность Управляющей организации не может быть больше объема ее финансовых обязательств по настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома данным договором не регулируются.

2.2. Орган управления МКД - общее собрание Собственников помещений. Вопросы по обеспечению выполнений решений общего собрания Собственников помещений в МКД, осуществлению контроля за

оказанием услуг и (или) выполнением работ в МКД решает совет многоквартирного дома или уполномоченный представитель, избранный общим собранием Собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома.

В случае если совет многоквартирного дома или уполномоченное Собственниками лицо не избрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности по обеспечению выполнения решений общего собрания Собственников помещений в МКД, осуществлению контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ в МКД могут быть исполнены одним из Собственников в МКД.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2, Приложении № 3 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.6. Коммунальные услуги собственникам предоставляют соответствующие ресурсоснабжающие организации (исполнители коммунальных услуг).

2.7. Границей раздела эксплуатационной ответственности между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и личным имуществом собственника жилого/нежилого помещения является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое/нежилое помещение, т.е. окна, дверь, внутренняя отделка, а также ограждения балконов (лоджий) относятся к личному имуществу собственника жилого/нежилого помещения;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием – относятся к личному имуществу собственника жилого/нежилого помещения;
- на системе водоотведения – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в жилом/нежилом помещении, т.е. система канализации, расположенная в жилом/нежилом помещении до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника жилого/нежилого помещения;
- на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль) газопроводной трубы внутри квартиры, т.е. соединительный газовый шланг (труба) после вентиля и газовая плита относятся к личному имуществу;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в жилом/нежилом помещении, т.е. от первого отключающего устройства (первого вентиля) система далее в жилом/нежилом помещении – относится к личному имуществу собственника жилого/нежилого помещения. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов. Отопительные приборы, расположенные в помещении собственников, относятся к личному имуществу. В подъездах, в холлах, в фойе, в тамбурах и прочих местах общего пользования отопительные приборы являются общим имуществом, независимо от их проектной или иной комплектации;
- при наличии отдельного ввода у собственника помещения границей раздела эксплуатационной ответственности является обозначения указанные в ТУ и в акте осуществления технологического присоединения.

2.8. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного кодекса и градостроительного кодекса.

2.9. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан надлежаще содержать общее имущество в многоквартирном доме, обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, осуществлять проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № 2, Приложении № 3 к настоящему Договору. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств.

3.1.3. В случае возникновения необходимости в проведении работ по ремонту общего имущества, не предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления в общедоступных местах многоквартирного дома. В целях настоящего договора под общедоступными местами понимаются - общедоступные места многоквартирного дома, выбранные собственниками для размещения информации о решениях общего собрания, извещений о предстоящем проведении общего собрания и других документов, касающихся управления многоквартирным домом, в том числе: информационные стенды (доски) в подъездах многоквартирного дома или иные оборудованные места, определенные решением общего собрания собственников помещений. Дополнительно, указанная информация может быть размещена на Государственной информационной системе, официальном сайте ООО «УО «ЦУК» www://central.eirkc-biysk.ru.

3.1.4. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с ежегодным планом, согласованным между Управляющей организацией и Советом многоквартирного дома, при этом принятие дополнительного решения общим собранием Собственников по текущему ремонту дома не требуется.

3.1.5. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.1.6. Путем заключения Договора со специализированной организацией организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб. Своевременно устранять аварии на общем имуществе МКД, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения (й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением (ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение (я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения (й). В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

3.1.8. Все аварийные работы, работы по устранению последствий чрезвычайных ситуаций, неблагоприятных погодных условий, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо иными надзорными и контролирующими органами (Далее – непредвиденные, неотложные работы), считаются предусмотренными в договоре и должны выполняться Управляющей организацией независимо от того, содержатся ли они в Приложении № 2 к Договору. Решение общего собрания Собственников о необходимости выполнения указанных работ не требуется.

3.1.9. На основании заявки Собственника направлять своих представителей для составления актов о состоянии общего имущества многоквартирного дома и(или) помещения собственника, в т.ч. актов нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника, актов о нарушении правил пользования общим имуществом.

3.1.10. Путем заключения договора с соответствующей организацией предоставлять услуги паспортно-визовой службы: регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдачу справок, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами.

3.1.11. Отражать расчеты с Собственниками помещений в многоквартирном доме на их лицевых счетах (производить начисление, сбор и перерасчет обязательных и иных платежей за содержание, текущий ремонт и прочие услуги самостоятельно или с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам). Своевременно выставлять в адрес Собственников помещений в многоквартирном доме платежные документы на внесение платы, определенной условиями настоящего Договора. Вносить в платежный документ иную информацию не предусмотренную п. 69 правил предоставления коммунальных услуг №

354, в том числе с добавлением отдельной строки с наименованием «вознаграждение Председателя совета дома».

3.1.12. Своевременно предъявлять к оплате платежный документ за жилищные услуги в многоквартирном доме через почтовый ящик, через систему.

3.1.13. В случае изменения размера платы за жилищные услуги и (или) тарифов на коммунальные услуги (в т.ч. при расчетах за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества) информировать Собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.14. Вести учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.15. Ежегодно предоставлять совету многоквартирного дома отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, а так же размещать указанный отчет на Государственной информационной системе, на официальном сайте Управляющей организации в соответствии с нормами законодательства РФ.

3.1.16. Принимать от Собственников плату за содержание жилого/нежилого помещения согласно платежному документу.

3.1.17. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством.

3.1.18. В случае принятия соответствующего решения Собственниками помещений многоквартирного дома, открыть специальный счет в кредитной организации для формирования фонда капитального ремонта.

3.1.19. Вести и хранить переданную Управляющей организации техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом.

3.1.20. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению МКД.

3.1.21. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти. в т.ч. Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, в пределах поступивших оплат.

3.2.2. По мере необходимости, самостоятельно осуществлять перераспределение расходов по статьям затрат перечня обязательных работ и услуг.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержания жилого/нежилого помещения, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней), принимать меры по взысканию задолженности по оплате за содержание жилого/нежилого помещения самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

3.2.4. Ежемесячно после окончания срока внесения платы отчетного месяца вывешивать на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) неполностью внесших плату за содержание жилого/нежилого помещения.

3.2.5. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с действующим законодательством меры в случае использования помещений не по назначению, в том числе общего имущества Собственников.

3.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения в помещении Собственника.

3.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или лицом, пользующимся его помещением, время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования внутри помещения (ий) и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) лиц, пользующихся помещением, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.9. Самостоятельно и/или посредством заключения договора со специализированными организациями, обрабатывать, распространять (передавать) персональные данные собственников в целях исполнения настоящего Договора, в том числе связанных с предоставлением субсидий и мер социальной поддержки граждан, имеющих на это право.

3.2.10. Организовать проведение неотложных, обязательных и сезонных работ в силу норм содержания МКД, независимо от:

- а) закрепление в данном Договоре соответствующих конкретных действий;
- б) наличие решения общего собрания собственников помещений в МКД на предмет необходимости их выполнения.

3.2.11. Размещать справочно-информационные сведения на информационных стендах МКД.

3.2.12. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

3.2.13. Заключать по поручению совета МКД договоры на использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с иными лицами, в том числе на размещение и эксплуатацию оборудования связи, линии ВОЛС и рекламных конструкций, получать вознаграждения в размере тридцати процентов от денежных средств полученных собственниками МКД за сдачу в аренду общего имущества МКД.

3.2.14. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений не менее чем за 30 дней до истечения текущего календарного года.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Соблюдать пользование жилым/нежилым помещением с учетом прав и законных интересов проживающих в этом жилом/нежилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями.

3.3.2. Содержать собственное помещение(я) в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования.

3.3.3. Нести расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного внесения установленной настоящим Договором платы (не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим).

3.3.4. Оплатить работы по устранению последствий чрезвычайных ситуаций, неблагоприятных погодных условий, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо иными надзорными и контролирующими органами, выполненные Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.7. Договора управления в порядке предусмотренном п. 4.7. настоящего Договора.

3.3.5. При планировании отсутствия в помещении(ях) на срок более 2-х суток перекрывать всю запорную арматуру(вентиль) на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.6. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме более 5 суток, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.7. Не ограничивать доступ к общедомовым инженерным системам и коммуникациям, находящимся в Помещении собственника, либо в местах общего имущества.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации либо ее представителю доступ в помещение, для осмотра технического и санитарного состояния, а также для устранения аварийных ситуаций и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. элементов внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания), проходящего через помещение, занимаемое Собственником.

3.3.9. Обеспечить открытый доступ Управляющей организации либо ее представителю к инженерному оборудованию и коммуникациям. В случае необходимости, произвести разборку, вскрытие

конструктивных элементов помещения (стен, элементов пола, потолка и т.п.), если это необходимо для выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. По согласованию с Управляющей организацией, указанные работы могут быть выполнены силами Управляющей организации или ее представителем за счет средств Собственника.

3.3.10. Предоставить доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

3.3.11. В случае невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных п. 3.3.8. - 3.3.11. настоящего Договора, если это повлекло за собой невозможность устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, Собственник обязан возместить причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб в полном размере.

3.3.12. Допускать Управляющую организацию либо ее представителя в помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Пользователем (Собственником) Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.13. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.14. При возникновении аварийной ситуации в местах общего имущества и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей организации, перекрывать запорную арматуру на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, осуществлять аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

3.3.15. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором или возникших в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

- 1) разрушения Собственником общих внутридомовых, внутриквартирных инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;
- 2) выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;
- 3) производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

3.3.16. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.

3.3.17. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату по представляемым платежным документам. Неиспользование собственником, нанимателем или иными лицами помещения(й), общего имущества дома не является основанием для невнесения платы за жилищные услуги (ст. 155 ЖК РФ).

3.3.18. Предоставлять Управляющей организации в течение 5-ти рабочих дней сведения:

- 1) 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.);
- 2) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за жилищно-коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- 3) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
- 4) о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий свидетельства о государственной регистрации права и технического паспорта и оригинала для сверки);
- 5) об отчуждении помещения (с предоставлением копии договора купли-продажи);

3.3.19. Производить переустройство и перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

- 3.3.20. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросу необходимости проведения работ по ремонту общего имущества МКД, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору с определением источников их финансирования.
- 3.3.21. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории или проведения ремонтных работ.
- 3.3.22. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.
- 3.3.23. Собственники обязаны соблюдать следующие требования:**
- а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в т.ч. несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
 - б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.
 - в) не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.
 - г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, не демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления).
 - д) не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже нормативной (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);
 - е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;
 - ж) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, относящихся к общему имуществу, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) бытовыми отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
 - з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
 - к) содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши, а так же на придомовой территории;
 - л) без решения общего собрания собственников помещений дома и необходимых согласований не выделять в натуре часть общего имущества собственников помещений в доме, в том числе земельный участок (организовывать парковки, стоянки, устанавливать ограничители движения, устанавливать заборы).
 - м) не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;
 - н) не содержать на балконах и лоджиях животных и птиц. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

о) не размещать на фасаде многоквартирного дома оборудование (кондиционеры, спутниковые антенны и иное оборудование) без согласования с управляющей организацией.

п) не нарушать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Алтайского края.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения обязательств, в пределах ее полномочий, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения затрат и убытков, понесенных собственником по вине Управляющей организации.

3.4.3. Инициировать, проводить и участвовать в общих собраниях собственников помещений в МКД в течение срока действия настоящего Договора, а также принимать решения, относящиеся к полномочиям общего собрания собственников помещений в МКД.

3.4.4. На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД предлагать Управляющей организации внести изменения в настоящий Договор, связанные с оказанием дополнительных услуг Управляющей организацией.

3.4.5. На своевременное выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.7. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных услуг.

3.4.8. Принимать решения о наделении Управляющей организации полномочиями представлять интересы собственника по вопросам возмездного использования общего имущества МКД, заключать и расторгать договоры возмездного использования общего имущества МКД.

3.4.9. Участвовать в осмотрах общего имущества МКД проводимых Управляющей организацией.

3.4.10. Избирать и быть избранным в Совет МКД, Председателем совета МКД

3.4.11. Передавать полномочия Управляющей организации от имени и за счет собственников выплачивать вознаграждение Председателю совета дома в размере и на условиях, установленных решением общего собрания собственников в МКД. Начисление, сбор и перечисление вознаграждения производить посредством заключения агентского договора, при этом, условия агентского договора предварительно обсуждаются с Управляющей организацией.

3.4.12. Принимать решение на общем собрании собственников о выплате вознаграждения председателю совета дома с содержанием условий выплаты, порядка выплаты указанного вознаграждения, порядка определения размера вознаграждения.

3.4.13. Поручить Управляющей организации заключить агентский договор в котором Управляющая организация выступает в качестве агента (посредника), а председатель совета многоквартирного дома, действующий на основании решения общего собрания собственников МКД принципалом (п. 1 ст. 1005 ГК РФ). В рамках данного договора агент обязуется по поручению собственников многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников совершать от своего имени, но за счет средств собственников действия, связанные со сбором и перечислением председателю совета дома денежных средств по статье «Вознаграждение председателю совета МКД». Условия выплаты и размер денежных средств председателю совета дома за счет средств собственников устанавливается протоколом общего собрания собственников. Условия агентского договора устанавливаются протоколом общего собрания собственников. При этом председатель совета МКД не состоит в трудовых отношениях и не оказывает услуг Управляющей организации.

3.4.14. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом и придомовой территории в соответствии с условиями и порядком, определенным настоящим договором и нормами действующего законодательства РФ, в том числе в виде контроля за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдение сроков их выполнения, без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации, участия при приемке работ и услуг, подписания актов приемки работ в соответствии с Договором управления, получения от управляющей организации информации, подлежащей раскрытию согласно стандартов раскрытия информации в виде отчета по дому на Государственной информационной системе, официальном сайте «УО «ЦУК» www://central.eirkc-biysk.ru.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме обеспечивается Собственниками помещений за счет собственных средств.

4.2. Собственники производят оплату за содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя 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 использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Цена Договора определяется как сумма ежемесячных платежей за жилищные услуги, которые обязаны оплатить собственники помещений в многоквартирном доме Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

4.4. Управляющая организация организует учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- б) коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества.

4.5. Стоимость работ по содержанию жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.6. Порядок определения цены настоящего договора.

4.6.1. Плата за содержание жилого/нежилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.6.2. На момент заключения настоящего Договора, размер платы за содержание жилого/нежилого помещения составляет – _____ руб./м². (_____ рублей _____ коп.) и устанавливается не менее, чем на один год.

4.6.3. Указанный размер платы подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

4.6.4. Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, дополнительные услуги определяется в размере 11 % от общей суммы ежемесячного начисления, определенного условиями настоящего Договора.

4.6.5. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется на основании тарифов, установленных Управлением Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов.

4.6.6. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества утверждается общим собранием Собственников ежегодно перед началом финансового года с учетом предложений Управляющей организации. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества должен быть предоставлен Собственниками не позднее 20 апреля года, на который утвержден новый размер платы. Размер платы должен быть соразмерным перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащие содержание общего имущества МКД. В случае не поступления Протокола общего собрания Собственников ежегодно с «01» июля применяется положение, регламентированное пунктом 4.6.3 настоящего Договора.

4.6.7. При неполучении от Собственников в срок, установленный п. 4.6.6. Договора, протокола общего собрания об утверждении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества на очередной календарный год, Управляющая организация производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с официальным уровнем инфляции за истекший год, определяемым Минэкономразвития России. Управляющая организация уведомляет Собственников о предстоящей индексации, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

4.7. Работы по устранению последствий чрезвычайных ситуаций, неблагоприятных погодных условий, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо иными надзорными и

контролирующими органами, выполненные Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.8. Договора управления оплачиваются собственниками на основании выставленного платежного документа, в котором указанные работы выделены отдельной строкой.

4.8. Распределение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется между всеми жилыми и нежилыми помещениями дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в полном объеме.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные ресурсы Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.10. Собственник помещений в многоквартирном доме производит оплату услуг, предусмотренных настоящим Договором, по платежному документу до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет Управляющей организации.

4.11. Услуги по содержанию жилого/нежилого помещения оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

4.12. При принятии решения на общем собрании собственников помещений по установлению дополнительной платы, в том числе, предназначенной для создания денежных резервов, размер платы за жилое/нежилое помещение определяется с учетом такого решения.

4.13. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание жилого/нежилого помещения, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4.16. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Собственник помещения в многоквартирном доме, не обеспечивший своевременный допуск в занимаемое им помещение работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных сетей, оборудование и выполнение необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий, несет обязанность по возмещению убытков и ущерба причиненный его действиями общему имуществу многоквартирного дома, лицам пользующимся жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирного дома и/или иным пострадавшим лицам.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий в порядке, установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилищные услуги плательщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества многоквартирного дома вследствие недостаточного (неполного) финансирования собственниками необходимых затрат на содержание и текущий ремонт.

5.8. Управляющая организация не несет ответственность перед Собственником за вред, причиненный имуществу Собственника (стенам, перегородкам, полу, потолку и т.п. конструктивным элементам помещения), если это повреждение было вызвано необходимостью обеспечить доступ к инженерным сетям и коммуникациям, в соответствии с п. 3.3.8. - 3.3.11. настоящего Договора.

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

6. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации осуществляется путем:

- получения от Управляющей организации отчета о фактических доходах и расходах, возникающих при исполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется ежегодно в течение первого квартала текущего года, путем его размещения в системе, на официальном сайте Управляющей организации.
- дополнительного получения от Управляющей организации информации, связанной с исполнением настоящего Договора;
- подачи в Управляющую организацию жалоб, обращений, претензий, рекомендаций, заявлений по исполнению настоящего Договора.

6.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора также осуществляется компетентными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом, эти функции делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

6.4. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.

6.5. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

6.6. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- а) получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- б) составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;
- в) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.7. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока, установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты, платежные документы и т.д.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов. Срок ответа на выставленную претензию предоставляется в рамках действующего законодательства. Соблюдение сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательно.

7.3. При не разрешении споров и разногласий, возникших при исполнении настоящего договора и при соблюдении претензионного порядка урегулирования, стороны имеют право обратиться в суд.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и (или) расторжение Договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренным гражданским законодательством.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

а) собственники приняли иные условия Договора об управлении многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке 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 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников;

8.4. Настоящий Договор, расторгнутый в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон, считается расторгнутым через 2 (два) месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.6. В случае прекращения или досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору. Под расходами в этом случае понимаются: стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ, стоимость потребленных коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества. Обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

8.7. Изменения в Договоре, возможны путем подписания сторонами дополнительных соглашений к настоящему договору.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Договор заключен сроком на 5 лет. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания сторонами, условия Договора распространяются на отношения сторон с _____.

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

9.3. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.4. В случае принятия нормативных актов, вносящих изменения в действующие условия настоящего договора, настоящий договор считается измененным со дня вступления в законную силу соответствующего нормативного акта

9.5. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение) в рамках настоящего Договора направляемое Собственником в адрес Управляющей организации, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено в Управляющую организацию посылным, заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре; либо по электронной почте.

9.6. Любое персональное требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Управляющей организацией на имя Собственника, считается направленным надлежащим образом, если оно направлено Собственнику заказным письмом, телефонограммой, по месту нахождения помещения или месту жительства, указанному Собственником либо электронным письмом на адрес электронной почты, указанный Собственником.

9.7. Все сообщения, уведомления и информация по настоящему Договору, размещенная Управляющей организацией путем в общедоступных местах и (или) на Государственной информационной системе, официальном сайте ООО «УО «ЦУК»»: www://central.eirkc-biysk.ru считается полученной Собственниками. При этом факт и время размещения указанной информации в общедоступных местах, может быть удостоверен председателем или в его отсутствие, одним из членов совета многоквартирного дома (или иным уполномоченным представителем Собственников) письменно, либо в их отсутствие с помощью фотофиксации размещенного сообщения (объявления) с указанием даты и времени размещения.

9.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.9. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

9.10. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу, передачу данных специализированной организации для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов).

9.11. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на Государственной информационной системе, официальном сайте Управляющей организации www://central.eirkc-biysk.ru.

10. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Подписание и хранение Договора управления осуществляется в следующем порядке:

10.1. Собственники помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

10.2. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений или в бюллетене для голосования, содержащего отметку о подписании настоящего договора.

10.3. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу: _____ кв. _____.

10.4. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в пункте 10.8. настоящего Договора, составлен на ____ листах, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

10.5. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. Изменения в Договоре, возможны путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору.

10.6. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включавшую в себя только текст самого Договора на ____ листах (без учета приложений), либо с текстом договора собственник может самостоятельно ознакомиться на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

10.7. Данный Договор является обязательным для всех собственников жилых/нежилых помещений многоквартирного дома.

10.8. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение № 1. – Состав общего имущества многоквартирного дома;
Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
Приложение № 3 - Перечень работ, относящийся к текущему ремонту имущества многоквартирного дома;

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая организация «ЦУК»
Реквизиты:
Юридический адрес: 659325, г. Бийск,
ул. Ильи Мухачева, д.232/2
ИНН/КПП 2204059278/220401001
р/сч. 40702810902450042558 Алтайское отделение
№ 8644 ПАО Сбербанк г. Барнаул
БИК 040173604 Кор./сч. 30101810200000000604

Директор

_____ Е.Д. Донов

м.п.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Наименование элемента общего имущества	Параметры ОИ МКД	Примечание
Помещения общего пользования		
Лестничные площадки и марши	Количество - _____ ед. Площадь - _____ м ²	
Чердак	Площадь - _____ м ² .	
Подвал	Площадь - _____ м ² .	
Коридоры	Площадь - _____ м ²	
Технические этажи	Площадь - _____ м ²	
Лифтовые шахты	Кол-во лифтовых шахт - _____ ед.	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Материал фундамента - _____	
Стены наружные	Материал стен - _____	
Стены и перегородки внутри подъездов	Материал стен - _____ Материал перегородок - _____	
Перекрытия	Материал перекрытий _____	
Крыши	Вид крыши - _____ Материал кровли: - _____ Площадь кровли - _____ м ² .	
Водосточные трубы	Кол-во - _____ ед. Протяжённость - _____ м/п.	
Дверные заполнения	Количество - _____ ед.	
Оконные заполнения	Количество - _____ ед.	
Вентиляционные шахты	Количество - _____ ед.	
Внутридомовые инженерные системы		
Трубопроводы отопления Запорно-регулирующая арматура отопления Тепловые узлы/элеваторные узлы Радиаторы отопления общедомового имущества	Протяжённость - _____ м/п Кол-во стояков - _____ ед. Кол-во: (задвижки/краны) - _____ / _____ ед. Кол-во - _____ ед. Кол-во - _____ ед.	
Трубопроводы холодного водоснабжения Запорно-регулирующая арматура холодного водоснабжения	Протяжённость - _____ м/п Кол-во стояков - _____ ед. Кол-во: задвижки/краны - _____ / _____ ед.	
Трубопроводы горячего водоснабжения Запорно-регулирующая арматура горячего водоснабжения	Протяжённость - _____ м/п Кол-во стояков - _____ ед. Кол-во: задвижки/краны _____ / _____ ед.	
Коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов -- ОПУ)	Вид и кол-во установленных ОПУ 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____	
Трубопроводы канализационные	Протяжённость - _____ м/п Кол-во стояков - _____ ед.	

Электрические вводно-распределительные устройства (ВРУ)	Кол-во ВРУ - _____ ед.	
Распределительные электрические щиты	Кол-во эл. щитов - _____ ед.	
Сети электроснабжения (подвал, чердак, технические этажи, лест. клетки)	Протяженность - _____ м/п.	
Светильники	Кол-во - _____ ед.	
Механическое, электрическое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Кол-во - _____ ед.	
Мусоропроводы	Кол-во - _____ ед.	
Земельный участок		
Придомовая территория (земельный участок, подлежащий содержанию и санитарно-гигиенической очистке)	Усовершенствованное покрытие - _____ м ² грунт - _____ м ² газон - _____ м ²	
Скамейки	Кол-во - _____ ед.	
Урны	Кол-во - _____ ед.	

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Содержание инженерных систем относящихся к ОИ МКД			
Внутридомовые системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации			
1	Регулярные осмотры внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения	Один раз в неделю	Обслуживающая организация
2	Устранение незначительных неисправностей, внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения, обнаруженных при осмотре: (уплотнение резьбовых соединений, устранение течи трубопроводов и запорной арматуры, мелкий ремонт изоляции, очистка грязевиков, укрепление трубопроводов и т.д.);	По мере необходимости	Обслуживающая организация
3	Промывка системы отопления (без стоимости материалов и механизмов), опрессовка.	1 раз в год	Обслуживающая организация
4	Регулировка и наладка системы отопления и горячего водоснабжения МКД	Перед отопительным периодом	Обслуживающая организация
5	Контроль за параметрами теплоносителя	Ежедневно	Обслуживающая организация
6	Консервация (расконсервация) системы отопления	2 раза в год	Обслуживающая организация
7	Устранение засора внутридомовых инженерных систем водоотведения (без стоимости механизмов)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
8	Проверка исправности канализационных вытяжек	По мере необходимости	Обслуживающая организация
9	Консервация (расконсервация) ливневой канализации	2 раза в год	Обслуживающая организация
Внутридомовые инженерные системы электроснабжения			
1	Регулярные осмотры внутридомовой инженерной системы электроснабжения	2 раза в год	Обслуживающая организация
2	Устранение незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения, выявленных при осмотре: (мелкий ремонт изоляции, розеток выключателей и т.д.)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
3	Замена перегоревших ламп осветительных приборов в помещениях общего пользования (без стоимости материалов)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
Содержание общестроительных конструкций			
1	Регулярные осмотры конструктивных элементов, частей элементов и др. оборудования здания	2 раза в год	Обслуживающая организация
2	Устранение незначительных неисправностей оконных и дверных заполнений, люков, поручней (укрепление, регулировка) в помещениях общего пользования МКД	По мере необходимости	Обслуживающая организация
Содержание прочих элементов общего имущества МКД			
1	Устранение незначительных неисправностей скамеек, урн	По мере необходимости	Обслуживающая организация
2	Устранение незначительных неисправностей детских и спортивных площадок	По мере необходимости	Обслуживающая организация

Содержание лифтов			
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов.	Круглосуточно	Специализированная организация
2	Техническое обслуживание лифтов (регулярные осмотры, регулировка, наладка)	По техническому регламенту	Специализированная организация
3	Техническое освидетельствование лифтов, ведение и хранение необходимой документации	По техническому регламенту	Специализированная организация
Содержание систем внутридомового газового оборудования в МКД			
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание (регистрация обращений заявителей, устранение аварии газопровода)	Круглосуточно	Специализированная организация
2	Техническое обслуживание газопровода (осмотры газопровода, проведение необходимых регламентных работ, устранение незначительных неисправностей при осмотре)	1 раз в год	Специализированная организация
Аварийно-диспетчерское обслуживание			
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание (регистрация обращений заявителей, устранение аварии ОИ МКД.)	Круглосуточно	Специализированная организация
Информационное и расчётно-кассовое обслуживание			
1	Начисление, изготовление и доставка квитанций/платежных документов по оплате жилищных услуг	Постоянно	Специализированная организация
2	Изготовление, распечатка и доставка квитанций/платежных документов по оплате жилищных услуг	Постоянно	Специализированная организация
3	Информационное сопровождение (выдача справок, выписок из л/с и т.п.)	Постоянно	Специализированная организация
4	Паспортная служба	Согласно утвержденного графика работы	Специализированная организация
5	Сбор и обработка платежей	Постоянно	Специализированная организация
Содержание помещений относящиеся к ОИ			
1	Уборка подъезда: 1. Сухая уборка подъездов; 2. Влажная уборка подъездов 3. Мытье пола лестничных клеток и маршей в МКД с лифтовым оборудованием – на 1,2 этажах) 4. Влажная протирка перил лестниц, подоконников, почтовых ящиков, влажная протирка плафонов, полотен дверей, смёт паутины	1 раз в неделю (2 раза в месяц) 1 раз в неделю (2 раза в месяц) 1 раз в неделю 1 раз в неделю	Обслуживающая организация
2	Уборка и очистка загрузочных клапанов мусоропровода * (при наличии мусоропровода)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
3	Уборка кабины лифта (стен и потолка кабины) * (при наличии лифта)	1 раз в месяц	Специализированная организация
4	Влажная уборка пола кабины лифта (протирка пола) *(при наличии лифта)	2 раза в неделю	Специализированная организация

5	Мытье окон в подъездах	По решению совета дома - 1 раз в год (весенний период)	Подрядная организация
Содержание придомовой территории в теплый период года, при пятидневной рабочей неделе			
1	Подметание и уборка придомовой территории (с усовершенствованным покрытием)	Ежедневно (5раз в неделю)	Обслуживающая организация
2	Очистка урн. Сбор штучного мусора с придомовой территории	Ежедневно (5раз в неделю)	Обслуживающая организация
3	Уборка отмостки по периметру МКД	По мере необходимости	Обслуживающая организация
Содержание придомовой территории в зимний период года, при пятидневной рабочей неделе			
1	Очистка крыльца от снега	По мере необходимости	Обслуживающая организация
2	Прочистка дорожек (не менее 0,5м) на площадках у подъездов	По мере необходимости	Обслуживающая организация
3	Прочистка дорожек от снега (не менее 0,5м) вдоль дома	По мере необходимости	Обслуживающая организация
4	Очистка площадок у подъездов на всю ширину	По мере необходимости	Обслуживающая организация
5	Очистка скамеек, очистка урн от снега	По мере необходимости	Обслуживающая организация
6	Посыпание пешеходных дорожек противогололедными реагентами выходы из подъездов и вдоль дома. (ширина посыпки не менее 1м.)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
7	Обустройство стоков и канавок для пропуска талой воды при оттепелях	По мере необходимости	Обслуживающая организация
8	Очистка крыш, козырьков над входами в подъезд от снега, наледи, сосулек	По мере необходимости	Обслуживающая организация
9	Очистка межквартальных проездов и пешеходных дорожек от снега с применением спецтехники	По мере необходимости	Подрядная организация
Прочие работы			
1	Вывоз свалок с придомовой территории	По мере необходимости	Специализированная организация
2	Покос травы на земельном участке, прилегающем к МКД (без учета расходных материалов и ГСМ)	По мере необходимости (2 раза за сезон)	Обслуживающая организация
3	Спил и обрезка аварийных деревьев на придомовой территории	По мере необходимости	Подрядная организация
4	Обрезка кустарников на придомовой территории	По мере необходимости	Обслуживающая организация
5	Побелка бордюров на придомовой территории МКД	1 раз в весенний период	Обслуживающая организация
6	Побелка стволов деревьев на придомовой территории МКД	1 раз в весенний период	Обслуживающая организация
7	Санитарная очистка подвалов, чердаков, технических помещений, относящихся к общему имуществу МКД	1 раз в год	Обслуживающая организация
8	Дератизация (в 9-ти этажных домах)	1 раз в два месяца	Специализированная организация
9	Дезинсекция, дезинфекция	По мере необходимости	Специализированная организация
10	Устранение засоров мусоропроводов	По мере необходимости	Подрядная организация

Перечень работ, относящийся к текущему ремонту имущества многоквартирного дома

Фундаменты			
1	Восстановление повреждённых участков отмостки, вентиляционных продухов и входов в подвалы, ремонт цоколя	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Стены и фасады			
2	Герметизация стыков, ремонт отделки фасадов и их отдельных элементов, окраска	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Перекрытия			
3	Частичная смена отдельных элементов, укрепление, заделка швов и трещин	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Крыши			
4	Ремонт кровельного покрытия, ремонт ограждений, парапетов, вертикальных элементов крыши, восстановление поврежденных участков карнизных свесов, частичное утепление чердачных помещений	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Оконные и дверные заполнения			
5	Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений в помещениях общего пользования, остекление оконных проемов	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Лестницы, крыльца, козырьки над входами в подъезд, подвалы			
6	Восстановление или смена отдельных участков и элементов	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Полы в помещениях общего пользования			
7	Восстановление отдельных участков	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Внутренняя отделка			
8	Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельных участков стен, потолков полов в помещениях общего пользования МКД	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Отопление			
9	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы отопления МКД	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Водоснабжение			
10	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы водоснабжения МКД (ХВС, ГВС)	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация

Канализация			
11	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы канализации МКД	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Электроснабжение и электротехнические устройства			
12	1. Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы электроснабжения МКД 2. Электроизмерительные и диагностические работы	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома Согласно требованиям технического регламента	Подрядная организация Специализированная организация
Вентиляция			
13	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции МКД	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Мусоропроводы			
14	Восстановление работоспособности вентиляционных устройств, крышек мусороприёмных клапанов	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Общедомовые приборы учёта (при наличии)			
15	Восстановление работоспособности приборов учёта/узла учёта, элементов и частей элементов, поверочные работы, диагностика	По мере необходимости	Специализированная организация
Лифты			
16	Ежегодное техническое освидетельствование, в том числе после замены элементов и частей элементов лифтового оборудования	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	Специализированная организация
Внешнее благоустройство			
17	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, площадок общего назначения, ограждений.	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация