

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Ставрополь, ул. Васильева, 11.

г. Ставрополь

«25» января 2015г.

Собственник помещения многоквартирного дома Волошина Ольга Николаевна, владеющая помещением на основании Свидетельства № 26-26-12/117/2009-653 от 23.12.2009г., расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Васильева, 11, кв. 52 именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «СТАВРОПОЛЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», в лице директора Абрамовой Ирины Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Ставрополь Васильева, 11, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого 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, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке,

специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам: ОАО СГРЦ, ОАО «Ставропольэнергосбыт», ОАО «Теплосеть», ОАО «Водоканал», ОАО «Ставропольгоргаз» если этого требуют цели обработки.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, 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, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.7. 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 официальном сайте Управляющей организации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь, Васильева, 11 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) являясь посредником между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений.

По агентскому поручению собственников помещений, от своего имени и за счет собственников помещений заключает договоры с Ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг. Отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем с использованием, которых собственникам предоставляются коммунальные услуги – теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение.

2.1.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует в целях оказания коммунальных услуг от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного

требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

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.

Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества 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 на входах в подъезды. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.4. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и только на основании решения общего собрания собственников.

2.5. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложении № 2 к настоящему Договору и включает:

- Перечень минимально необходимых услуг, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.
- Услуга по управлению многоквартирным домом.
- Перечень работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается отдельно с учетом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

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

2.7. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, капитальному ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. В пределах финансирования, осуществляемого собственниками, выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Денежные средства по статье «капитальный ремонт», оплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме поступают на счет Управляющей организации, носят накопительный характер, не могут быть израсходованы на иные нужды, кроме капитального ремонта без решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Независимо от источников финансирования, капитальный ремонт осуществляется на основании акта осмотра, дефектной ведомости и локально-сметного расчета, составленных управляющей организацией

3.1.4. Разъяснять собственникам и арендаторам правила пользования системами водопровода и канализации.

3.1.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.6. Обеспечивать коммунальными услугами Собственника помещений, а также членов семьи Собственника зарегистрированных по месту жительства, нанимателя и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений Собственника в

Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления

3.1.7. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.8. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе через ОАО «Ставропольский городской расчетный центр».

3.1.9. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.10. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.11. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.12. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.13. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.14. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Рассматривать предложения, заявления, жалобы собственников и направлять в адрес заявителя ответ по вопросу управления и технического состояния многоквартирного дома в сроки 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством. Основанием для уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

3.1.17. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчет предоставляется в месте нахождения управляющей компании доверенному лицу, определенному Собственниками, либо размещается на досках объявлений в подъездах или

иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.

3.1.18. Предоставлять уполномоченным лицам, по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества.

3.1.19. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступающие от вышеуказанных договоров, учитываются на лицевом счете многоквартирного дома. В случае обеспеченности собственниками тарифа на содержание и техническое обслуживание, оставшиеся денежные средства после уплаты всех сборов регулируемых действующим законодательством, должны быть направлены по согласованию с инициативной группой собственников помещений на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему договору.

3.1.20. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг собственниками.

3.1.21. Осуществлять по заявлению Собственника содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.22. Работы по текущему и капитальному ремонту выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

3.1.23. Обеспечить отдельный учет денежных средств, полученных от Собственников в качестве платы за капитальный ремонт и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению:

- 1) на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) на проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.24. В интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжения.

3.1.25. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом имеющихся у Собственника льгот) и приема платежей;
- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;
- планирование и организация работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;
- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;

- предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищно-коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием дома;
- осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.

3.1.26. Информировать в письменной форме Собственников на стендах, в средствах массовой информации, сайте Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества не позднее 30 рабочих дней со дня принятия нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.

3.1.27. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.28. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, Собственнику, либо уполномоченному представителю.

3.1.29. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.

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

3.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.13. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.14. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.

3.2.15. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.

3.2.16. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам, стоимость выполненных работ, после подписания акта выполненных работ, согласно сметной стоимости, которую необходимо оплатить, на расчетный счет или в кассу предприятия.

3.2.17. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, Управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых Собственниками в виде платы за капитальный или текущий ремонт, а так же при наличии на счету денежных средств по строке «Содержание и техническое обслуживание» с последующим извещением Собственников о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2.18. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 3% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.19. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

3.2.20. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.2.21. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.22. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.23. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм и условий настоящего Договора.

4.1.2. 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 они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

4.1.3. 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.

4.1.4. 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.

4.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства

4.1.6. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.7. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491.

4.1.8. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.1.9. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

4.1.10. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.

4.1.11. Устанавливать приборы учета потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов учета.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.11. Соблюдать 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 с 22-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.12. настоящего Договора.

4.2.14. 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.

4.2.15. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.16. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.17. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

4.2.18. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.19. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.20. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.21. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.22. Ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.23. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.2.24. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

4.2.25. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:

- проведения работ по ремонту общего имущества Объекта, не предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта;
- порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору
- утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций (в том числе устранение последствий стихийных погодных условий) за счет средств капитального или текущего ремонта общего имущества.
- утвердить тариф на содержание и техническое обслуживание на очередной календарный год.

4.2.26. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.2.27. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.28. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.29. Соблюдать следующие требования:

- 1) не производить перенос инженерных сетей;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- 4) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 5) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 6) не подключать несанкционированно 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;
- 7) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- 8) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

4.2.30. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.2.31. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия контрольных показаний приборов учета.

4.2.32. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.33. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета до 20 числа следующего за отчетным и передавать их в адрес Управляющей организации или уполномоченному представителю.

4.2.34. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.35. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

4.2.36. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.2.37. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора наймодатель (арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.2.38. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату отдельных коммунальных услуг, в частности услуг отопления.

4.2.39. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

4.2.40. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора.

4.2.41. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы.

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД жилого помещения, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться.

5.2.1. Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества устанавливается, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 2.

5.3. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятия общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

5.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, Ставропольского края и нормативно - правовыми актами города Ставрополя.

5.6. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

5.7. С момента заключения данного договора до истечения календарного года ежемесячный размер платы за содержание и техническое обслуживание устанавливается _____ руб. кв.м. Информацию об изменении размера платы за содержание и обслуживание на очередной календарный год управляющая компания направляет в срок не позднее 30 календарных дней.

5.8. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен п. 5.7 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:

5.8.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

- 1) размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;
- 2) размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

5.8.2. Такое решение должно быть передано Собственниками в Управляющую организацию не позднее 20 декабря текущего года.

5.9. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.10. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации, включая затраты на оплату сверхнормативных общедомовых нужд. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.11. В случае не принятия на общем собрании собственниками помещений решения об изменении размера платы, размер платы может индексироваться Управляющей компанией с учетом изменения уровня инфляции, но не выше установленного уровня потребительских цен, с предварительным уведомлением Собственника за 30 дней (Письмо Минрегиона № 6174-АД/14 от 06.03.2009г.).

5.12. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

5.13. Плата за услуги по вывозу мусора, а также за обслуживание контейнерной площадки для собственников помещений устанавливается с учетом норм накопления, установленных нормативно-правовыми актами Ставропольского края.

5.14. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.15. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходуется по решению общего собрания собственников на работы по текущему и капитальному ремонту.

5.16. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

- 5.17. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.
- 5.18. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом: квитанцией-извещением, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;
- 5.19. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги для Собственников/нанимателей жилых помещений – с использованием услуг расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации или наличными через кассу. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей платы.
- 5.20. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах.
- 5.21. Индивидуальные (общие (квартирные)) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями и приняты Управляющей организацией в эксплуатацию.
- 5.22. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.
- При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 5.23. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные

заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

6.4. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- 1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- 2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- 3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- 4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- 5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

6.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п. 3. ч. 2. ст. 44 ЖК РФ.

6.10. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п. 4.2.34, 4.2.35 Договора.

6.11. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, Управляющая организация

ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника в порядке, установленном действующим законодательством

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

7.3. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников, за исключением п.5.1, 5.7 настоящего Договора.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

8.2.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

8.2.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

8.2.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

8.3. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

8.4. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не

выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.5.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

8.5.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

8.5.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.6. В случае 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 понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

8.7. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением 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 услуг;

8.8. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

9. Срок и порядок подписания Договора

9.1. Срок действия данного Договора 5 лет.

9.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами, за исключением изменений, указанных в п.5.1., 5.7.

9.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

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

9.6. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

10. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

10.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственников.

10.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома и размещается на сайте Управляющей организации.

10.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

11. Прочие условия

11.1. 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. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

11.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

11.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

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

11.5. Заключение настоящего договора не прекращает неисполненных обязательств Собственника по оплате работ по капитальному ремонту, выполненных Управляющей организацией по ранее действовавшему договору с Собственником.

Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
3. Приложение № 3. Калькуляция на «Содержание и техническое обслуживание»

12. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая компания»

ООО «СТАВРОПОЛЬСКАЯ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»
355037, г. Ставрополь, ул. Тельмана, 244
тел.: 77-77-93
ИНН 2635117816/ КПП 263501001
Р/с 40702810060220003254 БИК 040702660
Северо-Кавказский банк Сбербанка РФ
г. Ставрополь
К. сч. 30101810600000000660



Собственник

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Адрес: г. Ставрополь ул. Васильева, 11

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**

г.Ставрополь улица Васильева, 11

№ п/п	Перечень услуг по управлению домом	Сроки или периоды выполнения и оказания услуг
1.	Хранение и ведение документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2.	Сбор и хранение, обновление информации о собственниках помещений и лицах использующих общее имущество	в течение срока действия договора управления
3.	Бухгалтерский учёт и отчетности в ИФМС	в течение срока действия договора
4.	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирного дома в соответствии с законодательством РФ	в течение срока действия договора
5.	Взаимодействие с органами местного самоуправления по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома	в течение срока действия договора
6.	Представление интересов собственников многоквартирного дома перед третьими лицами по обеспечению содержания многоквартирного дома	в течение срока действия договора
7.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями и контроль за качеством выполняемых работ и услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией
8.	Организация работ по расчетам за услуги и работы по управлению и содержанию и ремонту общим имуществом в многоквартирном доме, коммунальные услуги	Ежемесячно
9.	Ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг	Ежемесячно
10.	Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией
11.	Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
12.	Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, заверение копий из домовой книги, финансового лицевого счета и выдача других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан
13.	Принятие, рассмотрение заявлений, (требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении коммунальных услуг и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течении 2 дней
14.	Принятие, рассмотрение заявлений, (требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение от 10 до 30 дней с даты получения
15.	Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	В течение 30 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
16.	Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами (только для нанимателей помещений)	в день освобождения или в другом порядке, установленном Управляющей организацией
17.	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания общего имущества многоквартирного дома	в течение срока действия договора
18.	Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений	в порядке, установленном Управляющей организацией
19.	Организация собраний по рассмотрению вопросов управления общим имуществом многоквартирного дома	при необходимости

20.	Подготовка предложений о проведении капитального и текущего ремонта	при необходимости
21.	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	1 раз в год
22.	Подготовка перечней и стоимости работ, услуг учитывая состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.	за один месяц до даты их введения
23.	Уведомление об условиях договора управления Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА
Обслуживание внутридомовой системы теплоснабжения (ВТС):

Плановые осмотры жилых зданий:

Общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

Частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры производятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

а) аварийное обслуживание:

- круглосуточное оперативно-диспетчерское обеспечение обслуживаемых объектов в рабочие дни с 8 часов до 17 часов по телефону 77-77-93, в рабочие дни с 17 часов до 8 часов, выходные и праздничные дни круглосуточно по телефонам 006;
- смена при работе аварийного характера, запорно-регулирующей арматуры, контргаяк, муфт, сгонов, кранов (не более трех шт.);
- устранение течи в отопительных приборах, арматуре, трубопроводах с заменой участков трубопровода (до 1-2 м.п.) без смены задвижек с использованием сварочного оборудования;
- заделка свищей и трещин на внутридомовой системе теплоснабжения;
- удаление воздуха из внутридомовой системы теплоснабжения;
- устранение аварийной ситуации в внутридомовой системе теплоснабжения путем демонтажа аварийного отопительного прибора или его отключение;

б) техническое обслуживание:

- осмотр системы теплоснабжения (ревизия элеваторов, запорной и регулирующей арматуры 12 раз в год);
- промывка внутридомовой системы теплоснабжения 1 раз в год; гидравлическая промывка системы теплоснабжения 1 раз в 4 года.
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- регулировка внутридомовой системы теплоснабжения в начале и по окончании отопительного сезона (установка шайб, сопел наладка по стоякам);
- слив и наполнение водой внутридомовой системы теплоснабжения (выполняется при промывке);
- смена небольших участков трубопровода до 32 мм (1 м.п.); (указать кол-во согласно смете);
- смена сгона до 20 мм (2 шт.), (указать кол-во согласно смете).

Обслуживание внутридомовой системы электроснабжение:

а) аварийное обслуживание:

- круглосуточное оперативно-диспетчерское обеспечение обслуживаемых объектов по телефонам 77-77-93, 8-968-267-52-19;
- ремонт этажных электрощитов (при необходимости с заменой дефектных комплектующих аппаратов);
- ремонт вводного и распределительных шкафов (при необходимости с заменой дефектных комплектующих аппаратов);
- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети (до 1 м);
- замена (восстановление) неисправных участков кабельных линий (до 1 м);
- ремонт при наличии внутри подъездных светильников и патронов.

б) осмотр:

- внешний осмотр комплектующих аппаратов, ошинковки и электропроводки;
- проверка соответствия на щитах, панелях ВРУ;
- осмотр светильников;
- осмотр внутридомовой электрической сети;
- составление дефектной ведомости для определения видов работ, для устранения при производстве технического обслуживания.

в) техническое обслуживание:

- проверка соответствия аппаратов защиты условиям эксплуатации и нагрузки;
- проверка исправности подключенной к аппаратам электропроводки и сетей заземления;
- чистка внутреннего оборудования и изоляторов;
- внешний осмотр комплектующих аппаратов, оцинковки и электропроводки, ликвидация видимых повреждений с заменой дефектных комплектующих аппаратов;
- протяжка контактных соединений, крепежных деталей, чистка контактов от грязи и напылов;
- замена предохранителей (при необходимости);
- осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков;
- удаление скруток в этажных щетках и панелях ВРУ.
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.
- замеры сопротивления.

Организация обслуживания внутридомовой системы газоснабжения:

- а) организация аварийного обслуживания:
 - круглосуточное оперативно-диспетчерское обеспечение обслуживаемых объектов (т. 04).
- б) техническое обслуживание:
 - осмотр технического состояния и проверка на загазованность газового ввода;
 - проверка герметичности внутридомовой системы газоснабжения;
 - проверка герметичности внутридомовой системы газоснабжения;
 - проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе в подъезде здания;

Обслуживание внутридомовых систем горячего, холодного водоснабжения, водоотведения

- а) аварийное обслуживание систем горячего, холодного водоснабжения:
 - круглосуточное оперативно-диспетчерское обеспечение обслуживаемых объектов в рабочие дни с 8 часов до 17 часов по телефону 77-77-93, в рабочие дни с 17 часов до 8 часов, выходные и праздничные дни круглосуточно по телефонам _____;
 - устранение течи запорной и водоразборной арматуры.
 - устранение течи трубопровода путем ликвидации свищей, установки хомута;
 - смена небольших участков трубопровода (до 1-2 метра), при условии пригодности водопроводных сетей для использования путем визуального осмотра и наличия доступа;
 - контроль, наладка и выполнение ремонтных работ индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.
 - постоянный контроль теплоносителя и воды и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, гидравлические и тепловые испытания ИТП.
 - контроль за работоспособностью и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При необходимости проведение восстановительных работ.
 - б) аварийное обслуживание системы водоотведения (канализация);
 - ликвидация засора в канализационных трубах и стояков инженерной системы водоотведения путем прочистки начиная от стояка, вызывающей квартиры и по всему канализационному трубопроводу до первого колодца;
 - установка заглушек.
- Сопутствующие работы:
- отключение стояков и отдельных участков для производства ремонтных работ.
- в) техническое обслуживание системы горячего и холодного водоснабжения:
 - 1) плановые осмотры и обходы элементов систем (разводящих трубопроводов на чердаках и подвалах) не реже одного раза в месяц. Во время плановых осмотров и обходов систем горячего, холодного водоснабжения входящих в состав общего имущества производится, открытие и закрытие основных задвижек и вентилях, проверка резьбовых и фланцевых соединений, осмотр повысительного насоса, обратного клапана, подставок для разводящих трубопроводов, теплоизоляции;
 - 2) проведение работ по устранению незначительных неисправностей:
 - смена прокладок и набивка сальников в вентилях и задвижках;
 - уплотнение стогов, переходов;
 - замена участков трубопроводов;
 - замена стогов, запорной арматуры;
 - заделка свищей и трещин в внутренних трубопроводах и стояках;
 - прочистка трубопроводов горячего водоснабжения;
 - мелкий ремонт теплоизоляции;
 - укрепление трубопровода, ремонт и установка дополнительных кронштейнов, подставок;
 - выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода.
 - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов;
 - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).
г) техническое обслуживание системы водоотведения и внутреннего водостока:

- 1) плановые осмотры и обходы элементов систем водоотведения не реже одного раза в месяц. Во время плановых осмотров и обходов систем водоотведения входящих в состав общего имущества производится осмотр и наладка, системы и подставок для разводящих трубопроводов;
- 2) проведение работ по устранению незначительных неисправностей:
 - зачеканка раструбов, уплотнение соединений труб;
 - прочистка канализационного лежачка- 1 раз в год;
 - проверка исправности канализационных вытяжек;
 - установка бандажей на трубопроводе;
 - укрепление трубопровода, ремонт и установка дополнительных кронштейнов, подставок;

Организация содержания и обслуживания лифтового оборудования

- а) организация аварийного обслуживания;
 - организация аварийно - диспетчерского контроля и связи по телефону 73-14-48, выходные дни доп.т. 73-14-58.
- б) организация технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов);
- в) организация технического освидетельствования лифта (лифтов);

Содержание мусоропроводов

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров – незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Обслуживание дымоходов и вентиляционных каналов

Обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- прочистка по графику;
- осмотр выхода в квартиру вентиляционных каналов и дымоходов при предоставлении доступа.
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами.
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- проверка утепления чердаков, плотности закрытия входов на них.

Содержание придомовой территории

а) зимний период:

- подметание твердых покрытий от пыли и мусора вручную.
- очистка тротуаров от снега вручную;
- посыпка территории песчано-соляной смесью;

б) летний период:

- подметание твердых покрытий от пыли и мусора вручную.
- уборка газонов от случайного мусора;
- сезонное выкашивание газонов;

Санитарное содержание лестничных площадок, маршей, лифтов

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков и т.д.;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов

- вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

Работы по обеспечению требований пожарной безопасности

- осмотры и обеспечение работоспособного состояния лазов, проходов, выходов, средств противопожарной защиты.

Работы, выполняемые в отношении фундаментов

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций фундаментов, устранение причин нарушения и восстановление эксплуатационных свойств.
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов с систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности.

Работы, выполняемые в подвалах

- проверка температурно-влажностного режима;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер;
- контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
- дератизационные работы по заявлению Собственника (на площадь подвала);
- дезинсекция проводится по заявлению Собственника.

Работы, выполняемые для надлежащего состояния стен

- общие и частичные осмотры технического состояния стен в случае выявления повреждений и нарушений, составление плана мероприятий.

Работы, выполняемые для надлежащего состояния крыш

- общие и частичные осмотры технического состояния крыш в случае выявления повреждений и нарушений, составление плана мероприятий.

Работы, выполняемые для надлежащего состояния перекрытий и покрытий

- общие и частичные осмотры технического состояния перекрытий и покрытий в случае выявления повреждений и нарушений, составление плана мероприятий.

Работы, выполняемые для надлежащего состояния фасадов

- общие и частичные осмотры технического состояния фасадов в случае выявления повреждений и нарушений, составление плана мероприятий.

Текущий ремонт*

Работы по текущему ремонту выполняются при наличии денежных средств на лицевом счете дома и статьи расхода утверждённой на общем собрании и включенной в договор управления (согласно плана по текущему ремонту).
Непредвиденный ремонт – устранение повреждений и неисправностей отдельных элементов для поддержания эксплуатационных показателей, допустимых характеристик, надежности и безопасности.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:



А. Абрамова

СОБСТВЕННИК:

Ворошица (подпись собственника)
Ворошица ОЧ

Приложение № 4 к договору
управления домом по ул. Васильева, 11
от 15 января 2015 г.

Калькуляция стоимости услуг
ООО "СТАВРОПОЛЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"
по управлению, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества
многоквартирного дома по адресу: ул.Васильева,11 на 2015 год.

Характеристика многоквартирного дом	Значение
Общая площадь жилых помещений, м2	7876,1
Общая площадь нежилых помещений, м2	
ИТОГО	7876,10
Количество квартир	
Площадь подвалов	

Расходы ООО СТУК		Сумма в месяц, руб.	Сумма за период, руб.	Стоимость в месяц на 1 кв.м. общей площади
1	Санитарное содержание мест общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории	15152,71	181832,51	1,92
	Оплата труда дворник	11207,63	134491,5	1,42
	Отчисления	3384,70	40616,43	0,43
	Инвентарь, принадлежности	560,38	6724,58	0,07
2	Обслуживание систем водоснабжения, водоотведения и отопления	16734,74	200816,92	2,12
	Оплата труда	8860,61	106327,35	1,13
	Отчисления	2673,90	32110,86	0,34
	Материалы	787,61	9451,32	0,10
	Общепроизводственные расходы	4410,62	52927,39	0,56
3	Обслуживание систем электроснабжения	6286,67	75440,06	0,80
	Оплата труда	3134,69	37616,25	0,40
	Отчисления	946,68	11360,11	0,12
	Материалы	551,33	6615,92	0,07
	Общепроизводственные расходы	1653,98	19847,77	0,21
4	Управление многоквартирным домом	28511,48	342137,78	3,62
5	Незапланированные расходы	5355,74	64268,88	0,68
Расчеты со сторонними организациями		42364,18	546175,39	5,78
1	СМУП "Аварийно-ремонтная служба" - аварийное обслуживание систем водоснабжения, водоотведения и отопления	3307,96	39695,54	0,42

2	ООО "Профилактика" - дезинсекция мест общего пользования	572,59	6871,11	0,07
3	ООО СУ "Ставропольлифт" (техническое обслуживание лифтового оборудования)	18617,56	223410,72	2,36
4	Проведение оценки соответствия в форме периодического технического освидетельствования лифтов	7718,58	92622,94	0,98
5	Страхование лифтов	333,33	4000,00	0,04
6	Расчетно-кассовое обслуживание (ОАО "СГРЦ")	11814,2	179575,08	1,90
	ИТОГО затрат	114405,52	1410671,55	14,93
	Налог УСНО	1144,06	14106,72	0,15
	Плановые накопления ООО "СТУК"	5777,47	69329,64	0,73
	ВСЕГО затрат	121327,05	1494107,90	15,81
	Текущий ремонт (отдельной строкой)	0,00	0,00	3,00
	Оплата техслужащей		0,00	1,00
	Оплата услуг уполномоченного лица (отдельной строкой)			1,00

Управляющая компания



Волошина ОИ. Володина
Собственник

ПРОТОКОЛ
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Пирогова, 62/5
проведенного в форме очного голосования

г. Ставрополь

«12» февраля 2013г.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Избрание председателя, секретаря и членов счетной комиссии.
2. Отчет ООО «Ставропольская Управляющая Компания» за период с 01.01.2012 года по 31.12.2012 года. Расторжение договора управления с ООО «Ставропольская Управляющая Компания» (ИНН 2635077271).
3. Выбор новой управляющей компании. Заключение договора управления многоквартирным домом с ООО «СТАВРОПОЛЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (ИНН 2635117816).
4. Утверждение тарифа на управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, и предоставления коммунальных услуг в размере 11,10 рублей с 1 кв.м. Утверждение оплаты председателю ТСЖ «Эдельвейс» в размере 2,48 руб. с 1 кв.м.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет 2186,4 кв.м., что составляет 100 % голосов, в том числе 2012,6 кв.м. жилых помещений, и 173,8 кв.м. нежилых помещений.

Лица, участвующие в голосовании, имеют в собственности 1443,7 кв.м., что составляет 66,03 % от общего числа голосов.

Кворум имеется

1. Определить местом расположения объявления о проведении собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на досках объявлений в подъездах.
2. Листы регистрации и оформленный протокол общего собрания и другие документы, передать на хранение 1-н экземпляр избранному председателю ТСЖ, 2-ой в ООО «СТУК».

Первый вопрос повестки дня:

Предложение: Избрать в качестве:

председателя: Березневу Елену Николаевну, собственник кв. 2;
секретаря: Ревулю Ольгу Владимировну, собственник кв. 5;
членов счетной комиссии: Жарову Любовь Ивановну, собственник кв. 21;
Ефимова С.В., собственник кв. 35;
Зарубельникову Татьяну Анат., собственник кв. 17.

Результаты голосования:

«За» - 100 % голосов, что составляет 66,03 % от общего числа голосов членов ТСЖ «Эдельвейс» присутствующих на собрании.

«Против» - — % голосов, что составляет — % от общего числа голосов членов ТСЖ «Эдельвейс» присутствующих на собрании.

«Воздержалось» - — % голосов, что составляет — % от общего числа голосов членов ТСЖ «Эдельвейс» присутствующих на собрании.

Принято решение: Избрать в качестве:

председателя: Березневу Елену Николаевну, собственник кв. 2;
секретаря: Ревулю Ольгу Владимировну, собственник кв. 5;
членов счетной комиссии: Жарову Любовь Ивановну, собственник кв. 21;
Ефимова С.В., собственник кв. 35;
Зарубельникову Татьяну Анат., собственник кв. 17.