

ДОГОВОР № 14/17
управления многоквартирным домом

г. Тамбов

« 01 » _____ 04. 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Арбат-Сервис», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Галстяна Армена Бежановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома № 7 А, расположенного по адресу: город Тамбов ул. Ленинградская, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от 28.02.2017 года) именуемые в Дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. Термины, используемые в Договоре

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

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

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

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

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

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

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

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по бесперебойному (с учетом допустимых перерывов) обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергией, холодной водой, газом, иных коммунальных услуг, обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю над его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по уборке, в том числе по вывозу ТКО и КГО.

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

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

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт - комплексное устранение физического износа или разрушения, восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности

нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор утвержден и заключен в соответствии с протоколом №1 от «28» февраля 2017 г. общего собрания собственников помещений.

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

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

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

3. Предмет договора.

3.1. По настоящему Договору Управляющая организация по поручению Собственника, в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам (Приложение №2) помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом,

3.2. Собственник обязуется определить Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложении № 2 к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества и фактически потребленные коммунальные услуги.

4. Содержание и ремонт общего имущества.

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома (Приложение №2), организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей организацией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания общего имущества в исправном состоянии и обеспечения функционирования всех инженерных систем, устройств и оборудования многоквартирного дома в том числе:

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, согласно актам весеннего и осеннего осмотра.

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирных домов (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений), нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.2. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется Перечнем работ и стоимостью работ (Приложение № 2 к настоящему Договору).

4.3 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом в Приложение № 1к Договору.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Обязанности Управляющей организации:

5.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «01» 04 2017г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

5.1.2. От своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (далее Правилами).

5.1.3. Обеспечивать Собственников коммунальными услугами установленного уровня, качества, в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

5.1.4. Информировать Собственников и Нанимателей о причинах предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении надлежащих коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения информации на специальном стенде дома, а в случае личного обращения собственника, довести до него информацию в течение одного часа.

5.1.5. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому.

5.2.6. Приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае возникновения и угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, электро-, газоснабжение и т.д. с последующим уведомлением об этом собственников в течение суток. Совершать аналогичные действия при стихийных бедствиях и чрезвычайных ситуациях.

5.2.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Обеспечить Собственников и Нанимателей информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб как в платежных документах, так и на информационном стенде дома.

5.2.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем, относящихся к общему имуществу, находящихся в помещениях Собственника и периодически информировать Собственников о техническом состоянии дома;

5.2.9. Рассматривать как устные, так и письменные заявления и жалобы Собственников и Нанимателей дома, принимать по ним меры и сообщать об этом соответствующим гражданам в течение 10 дней с момента получения, а в случаях не требующих отлагательств при угрозах жизни и здоровью людей в течение одних суток с момента получения заявления или жалобы.

5.2.10. Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:

- оформлять и выдавать справки установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложены на управляющие организации;
- выдавать Собственникам по их требованию выписки из финансово-лицевых счетов о наличии и движении средств на счете дома;
- организовывать сбор платежей за коммунальные услуги со всех Собственников (пользователей) и обеспечить своевременное перечисление собранных денежных средств на расчётные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- осуществлять контроль за показаниями приборов учёта коммунальных услуг, в том числе общедомовых;
- вести техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую документацию на многоквартирный дом.

5.1.11. При необходимости направлять Собственникам предложения о проведении текущего или капитального ремонта общего имущества сверх условий договора и Приложения к нему №2 за счет собственников, и в случае согласия Собственников, подготовить необходимую документацию совместно с собственниками, оформив протокол общего собрания собственников ее как отдельный договор с соблюдением всех правил, установленных законом.

5.1.12. В случае принятия общим собранием Собственников решения о проведении дополнительных работ по реконструкции, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома (работ, не включенных в приложение № 2), Управляющая организация обязана обеспечить выполнение данных работ, согласно протоколу общего собрания собственников помещений, а так же сметной документации. При этом допускается привлечение третьих лиц и специалистов подрядных организаций, если выполнение работ для Управляющей организации своими силами затруднительно.

5.1.13. По письменному требованию Собственника или нанимателя направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, ненадлежащего качества для составления соответствующего акта. В данном акте должны быть зафиксированы и последствия не качества услуг (вред имуществу и здоровью граждан). Аналогичные действия Управляющая организация обязана совершить при авариях и стихийных бедствиях.

5.1.14. Управляющая организация отчитывается перед Собственниками не реже одного раза в год, с даты действия договора, по выполненным объемам работ и услуг по техническому, санитарному, противопожарному состоянию общего имущества многоквартирного дома, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности, движением финансов участвующих в вышеперечисленной деятельности Управляющей организации. Отчет размещается на электронном сайте управляющей организации или выдается по требованию в письменном виде нарочно в течение месяца со дня окончания годового срока оказания услуг. Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных.

5.1.15. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне единого платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации либо иным способом) Собственника об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса (поставщиков услуг) в установленном порядке на очередной период их действия стоимость соответствующей услуги для потребителей и размер ее платы устанавливается с момента, указанного в нормативном документе органа, уполномоченного в области регулирования тарифов и установления надбавок к ним.

5.1.16. Проводить в порядке и сроки, установленные законодательством, проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб;

5.2. Права Управляющей организации:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

5.1.2. Требовать от Собственника оплаты услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в объеме фактически оказанных услуг, согласно Приложению №2, не изменяя при этом без согласования с Собственником размеров стоимости этих услуг, оговоренных на момент заключения Договора.

5.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. В заранее согласованное с Собственником время, осуществлять проверку, их исправность и опломбирование.

5.2.4. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг по среднему объему потребления за последние три месяца предшествующих месяцу, в котором Собственником не представлены показания приборов учета, а при отсутствии приборов учета, с использованием утвержденных в порядке установленном действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о фактических показаниях приборов учета.

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

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

5.2.7. В заранее согласованное с Собственником время, путем размещения объявления на информационных стендах многоквартирного дома, требовать от него допуск в жилое помещение и в места общедомового имущества работников и представителей Управляющей организации, а также представителей ресурсоснабжающих организаций, органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещений и выполнения необходимых ремонтных работ. При аварийных ситуациях это требование реализуется в любое время без предварительного согласования.

5.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для

устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лиц(а) для обеспечения доступа сотрудников Управляющей организации в данное помещение, Управляющая организация вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами (например, путем перекрытия подачи воды и газа всего дома до устранения условий причинения вреда другим собственникам жилых помещений) с привлечением к этому процессу представителя дома и родственников собственника, в квартире которого возникла аварийная ситуация.

При этом Управляющая организация обеспечивает составление комиссионного Акта о произведенных действиях, который подписывается представителями Управляющей организации и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений), а также родственниками собственника или представителем дома. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается в последующем Собственнику под роспись или направляется ему заказным письмом.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей организации и другим собственникам причиненные убытки добровольно или в судебном порядке.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации, то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая компания.

5.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.3. Обязанности Собственника:

5.3.1. Оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги, по платежным документам Управляющей организации не позднее 10 числа следующего за месяцем, в котором оказаны услуги.

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

5.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

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

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

5.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, в период с 7-00 до 21-00 для осмотра и контроля за техническим состоянием приборов учета и проверки (снятия) показаний приборов учета, а также выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, оборудовании и общем имуществе МКД, а в случае аварийных ситуаций (залив, протечки или иных чрезвычайных ситуаций) – в любое время суток.

5.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

5.3.6. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику(ам) и лицам, проживающим в многоквартирном доме услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами

5.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

5.3.9. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным действующим законодательством.

5.3.10. Не совершать действий, связанных с самостоятельным отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и прочих коммуникаций.

5.3.11. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета. Собственник обязан в соответствии с уведомлением, полученным от Управляющей организации, допустить в заранее согласованное время представителя и(или) работника Управляющей компании в занимаемое помещение для проверки показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и сверки их с данными об оплате, но не чаще 1 раза в 6 (шесть) месяцев.

5.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами Правительства РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления и настоящим Договором.

При этом переоборудование и(или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и(или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

5.3.14. Собственник обязан препятствовать ухудшению сохранности и внешнего вида фасада и кровли дома, нарушению противопожарных устройств, в том числе не загромождать проходы в подвальный помещеие крупногабаритными предметами.

5.3.15. При уличной температуре воздуха 0 °С поддерживать комнатную температуру воздуха, в целях не замерзания внутридомовых коммуникаций общего имущества многоквартирного дома.

5.4. Права Собственника:

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

5.4.2. Получать от Управляющей организации акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

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

5.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

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

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

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

6. Цена и порядок расчетов

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

6.1.1. коммунальные услуги (электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;

6.1.2. коммунальные услуги, расходуемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем и оборудования, холодное водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных коммунальных услуг;

6.1.3. содержание и текущий ремонт общего имущества в пределах Приложения №2. За работы по капитальному ремонту общего имущества, или при текущем ремонте сверх перечня, предусмотренного в Приложении №2 к договору, Управляющая организация вправе выставлять отдельные счета, либо при расчетах по единому платежному документу, включать данные платежи в строку «содержание и ремонт общего имущества». Если отдельно данный платеж в платежных документах, представляемых Управляющей организацией, не выделен, а соответствующее решение о проведении капитального ремонта не принято на общем собрании собственников, то по настоящему подпункту оплата не производится.

6.2. Расчетным периодом является один календарный месяц.

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

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

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

6.5. Размер платы за ТКО и КГО, платы за обслуживание лифтов и внутридомовых газопроводов определяется как произведение тарифа на указанные услуги, применяемого специализированной организацией, исходя из стоимости такой услуги на 1 кв.м. принадлежащего (занимаемого) помещения в многоквартирном доме.

Размер платы за управление многоквартирным домом устанавливается настоящим договором.

6.6. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом производятся, за отдельную плату за счёт Собственника данного имущества. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- отвлечения от стояков газоснабжения, холодного водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т.ч. радиаторы отопления;

- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;

- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного водоснабжения, газоснабжения;

- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванны, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;

- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

6.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг исходя из показаний приборов учета.

Расчет платы за коммунальные услуги, в том числе в местах общего пользования, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Расчеты за коммунальные услуги при использовании индивидуальных приборов учета производятся в следующем порядке:

- Собственник (пользователь) указывает в соответствующих графах единого платежного документа показания приборов учета за расчетный месяц.

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

6.9. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

6.10. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его службы и (или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия зарегистрированным в государственном реестре, требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

7. Ответственность сторон

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

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

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

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая организация вправе производить начисление пеней в установленном законом порядке.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

7.6. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

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

8.1. Собственники вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

8.2. При поступлении от Собственников соответствующего запроса Управляющая организация обязана в течение 10 рабочих дней информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

8.3. При поступлении соответствующего запроса от Собственника или инициативной группы, Управляющая организация обязана в течение 10 дней подготовить и направить ответ, содержащий в себе запрашиваемую информацию или отказ от ее предоставления с обоснованием такого отказа.

8.4. Собственник вправе требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

9. Особые условия

9.1. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. При регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано, при предъявлении документа удостоверяющего личность.

9.2. Претензии Управляющей организации, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств по оплате, должны быть рассмотрены Собственником в течение десяти календарных дней со дня их получения.

9.3. Управляющая компания не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей организации (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

9.4. Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей организации, а также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома.

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику через расчетно-платежный документ (квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг) по адресу, указанному в настоящем Договоре. При этом отправленное через расчетно-платежный документ, письмо считается принятым собственником до 10-го числа месяца.

Квитанции об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме или нарочно, в офис управляющей организации.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении месяца с момента уведомления Собственником Управляющей организации, считается ненадлежащим образом переданной.

9.5. Заключение (подписание) Собственниками помещений многоквартирного дома настоящего Договора является дачей согласия Управляющей организации на обработку персональных данных, в соответствии с требованиями закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

10. Форс-мажор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. 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.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключается на срок один год.

11.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является «01» 04 2017 года.

11.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

11.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае прекращения его действия и отказа собственников выраженного в протоколе общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, от продления на новый срок, Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении

общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме на основании письменного заявления.

11.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

11.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1- перечень и состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение №2 -- перечень и стоимость услуг по управлению и работам по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложении № 3 - собственники многоквартирного дома №7А по ул. Ленинградской г. Тамбова

12. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация

ООО «АРБАТ-СЕРВИС»

АО «Россельхозбанк» г. Тамбов

р/с 40702810902000001025,

к/с 30101810600000000713, БИК 046850713

ИНН 6829118090, КПП 682901001,

Юридический адрес:

г. Тамбов, ул. Советская, д. 69, № 17

контактный телефон: 8 (4752) 71-96-27

Генеральный директор
ООО «АРБАТ-СЕРВИС»



А.Б. Галстян

Собственники

(или представитель собственников,
уполномоченный на подписание
договора протокол
от 28.02. 2017 г.)

Галев - Т. Кавенев

к договору управления многоквартирным домом
№ 14/18 от «01» 04 2018 -г.

Перечень состава общего имущества, в отношении которого осуществляется управление:

1. Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов ул. Ленинградская д.7 А
- 2.Кадастровый номер многоквартирного дома : _____
3. Серия, тип постройки: индивидуальный
4. Год постройки: 2009
- 5.Степень износа: ---
6. Год последнего капитального ремонта: ---
7. Количество этажей: 5
8. Количество квартир: 10
- 9 Наличие подвала: имеется
10. Наличие технического этажа: отсутствует
11. Строительный объём (общая площадь здания): 1243,1
12. Общая площадь жилых помещений: 964,90 кв.м
- 13.Общая площадь нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества): ---
- 14.Общая площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 126,8
15. Количество лестниц в соответствии с техническим паспортом: ---
16. Площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) в соответствии с техническим паспортом: ---
17. Площадь общих коридоров в соответствии с техническим паспортом:
18. Площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): --- (подвал--- м², технический этаж --- м²)
19. Площадь земельного участка: 745
20. Кадастровый номер земельного участка: ---
- 21.Перечень сетей инженерного оборудования и наружных сетей :
 - 1) по водоснабжению – повысительная насосная станция; узел учета холодной воды
 - 2) по канализации – канализационные выпуски до врезного колодца, расположенного на ул. Ленинградская
 - 3) по электроснабжению – кабельные линии КЛ-0,4 кВ от ТП-194 до ВРУ многоквартирного дома по ул. Ленинградская, 7-А.
 - 4) по горячему водоснабжению ---и других конструктивных элементов многоквартирного дома, за пределами помещений пользователей, входящих в состав общего имущества : фундамент, наружные и внутренние капитальные стены, перегородки, перекрытия, крыша, полы, проемы, окна, двери, чердачные, междуэтажные, подвальные и т.д.

**Перечень и стоимость работ (услуг)
по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская, 7а**

№ П/П	Наименование работы	Виды услуг	Периодичность	Стоимость на 1м ² общей площади (руб./м ² в месяц)
1.	Управление многоквартирным домом*			
1.1	Оказание услуг по управлению многоквартирным домом	<p>Приём, хранение и передача технической документации Сбор, обновление и хранение информации о собственниках Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества, Разработка с учётом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, Расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключённых договоров, Работа с потребителями по предоставлению коммунальных услуг, Подготовка к печати и доставка квитанций, Прием собственников и нанимателей жилых помещений специалистами управляющей компании, Приём и рассмотрение обращений и заявлений собственников, Обеспечение диспетчерского обслуживания, Раскрытие информации о деятельности управляющей компании в соответствии со стандартом раскрытия. Ведение претензионной, исковой работы, Предоставление необходимой отчетности в контролирующие государственные статистические и другие органы и т.д.</p>	Постоянно	3,89
2	Содержание придомовой территории			
2.1.	Уборка придомовой территории многоквартирного дома	<p>Осенне-зимний период: Уборка от снега и наледи крыльца и площадки перед входом в подъезд. Очистка территории от снега наносного происхождения и льда или подметание территории, свободной от снежного покрова. Посыпка территории противогололёдными материалами</p>	Ежедневно	0,78
		<p>Весенне-летний период: Скашивание травы и дикорастущих кустов вокруг дома</p>	По мере необходимости	
		<p>Подметание территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд. Уборка мусора с газона</p>	Ежедневно	
		<p>Покраска и ремонт бордюров у дома</p>	По мере необходимости	
3	Техническое обслуживание общего имущества, в том числе**:			
3.1.	Проведение технического осмотра и ремонт	<p>Проведение техосмотров общего имущества многоквартирного дома и Устранение незначительных неисправностей и повреждений в системах водопровода, канализации, теплоснабжения и электрических устройств</p>	2 раза в год	1,15
		<p>Контроль, выявление и проведение необходимых организационно-технических мероприятий при отклонений от проектных решений эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем здания, изменения условий их эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивных решений; Контроль параметров предоставляемых коммунальных услуг, принятие мер по устранению выявленных отклонений, Замена ламп накаливания</p>	Постоянно	
		<p>Дератизация и дезинсекция</p>	По мере необходимости	
3.2	Подготовка многоквартир-	<p>Укрепление водосточных труб, колен и воронок Проверка на наличие протечек кровли, устранение мелких разрушений</p>	1 раз в год или по мере	1,80

	тирного дома к сезонной эксплуатации	Проверка вентиляционных каналов. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания. Проверка целостности дверных заполнений, мелкий ремонт дверей Частичный ремонт просевшей отдельными местами отмостки	необходимости	
		Проверка исправности, работоспособности оборудования, инженерных коммуникаций, Техническое обслуживание и регулировка оборудования, инженерных коммуникаций, проведение ППР (планово-предупредительный ремонт) Проведение пусконаладочных работ. Мелкий ремонт	Постоянно	

3.3.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе***			
3.3.1	Текущий ремонт конструктивных элементов зданий и внешних сооружений	Устранение и ремонт аварийных протечек кровли Ремонт отдельными местами поверхностей наружных стен Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд Частичный ремонт входов в подвал Восстановление и покраска поврежденной части фасада дома	По мере необходимости По мере необходимости в весенний период	0,52
3.3.2	Текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных распределительных щитов, светильников (за исключением приборов учета) Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (отопления, ГВС, ХВС, канализации).	По мере необходимости	
4	Аварийное обслуживание			
4.1	Локализация аварийных ситуаций	Комплекс первоочередных мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей на внутридомовых инженерных коммуникациях, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей коммунальных услуг в нерабочее время управляющей организации, в выходные и праздничные дни.	При возникновении аварийных ситуаций	0,62
Итого размер платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:				8,76
5	Другие работы по содержанию общего имущества, начисляемые в едином платёжном документе по оплате ЖКУ:****			
5.1	Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных бытовых отходов.	В соответствии с действующей документацией	По договору со специализированной организацией	3,14
5.2.	Обслуживание газовых сетей и наружного оборудования	Постоянные работы, обеспечивающие круглосуточную работу внутридомовых газопроводов в соответствии с действующей нормативно-технической документацией.	По договору со специализированной организацией	0,1862

* В затраты на управление включены расходы на содержание работников аппарата, соответствующие налоги и отчисления на социальные нужды, оплата услуг банка, оплата услуг ТОГУП «Единый расчетный центр» за предоставление информации о начислениях и платежах населения за жилищно-коммунальные услуги, за печать квитанций, оплата канцелярских расходов, услуг связи, содержания офиса в пределах, предусмотренных в тарифе средств.

** Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

В затраты на техническое обслуживание включены расходы на содержание рабочих, слесарей-сантехников, электриков, соответствующие налоги и отчисления на социальные нужды, затраты на оборудование, инвентарь, спецодежду, необходимые материалы, содержание автотранспорта, горюче смазочные материалы в пределах, предусмотренных в тарифе средств.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью «АРБАТ-СЕРВИС»

Фактический адрес: 392000, г. Тамбов, ул. Советская, д. 69, оф.17

ИНН 6829118090, КПП 682901001,

Р/с: 40702810902000001025

АО «Россельхозбанк» г. Тамбов

к/с 30101810600000000713

БИК: 046850713

Генеральный директор
ООО «АРБАТ-СЕРВИС»



А.Б.Галстян

Собственник

(или представитель собственников,
уполномоченный на подписание
договора протокол №1
от 28.02.2017г.)

Галс - Т. Кавенков

Принято, без замечаний
и скреплено печатью

Кlaus

« 8 »

Воскресенье

ИЮНЬ 20

