

ДОГОВОР №0212
УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№12 по улице Советская, в п. Горин

п. Горин, Солнечного района, Хабаровского края

" 26 " апреля 2014 г.

ООО Управляющая организация «Перспектива», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Флейтух Юрия Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых помещений многоквартирного дома №12 по ул. Советская, п. Горин, Солнечного района, Хабаровского края, в лице членов совета многоквартирного дома, избранного общим собранием собственников 26 апреля 2014г. утвердившего данный договор и подписанного собственниками в реестре подписей собственников (приложение №1 к данному договору), в дальнейшем именуемые «Собственники» с другой стороны, вместе именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, далее «Договор», о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме от 26 апреля 2014г. и хранящегося в Управляющей организации.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.
- 1.3. Стороны устанавливают отчетным финансовым периодом по настоящему Договору календарный год.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДОГОВОРА.

- 2.1. Предметом настоящего Договора является управление многоквартирным домом управляющей организацией.
- 2.2. Целями настоящего Договора является обеспечение со стороны Управляющей организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома, а также предоставление собственникам и иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений (далее - иные лица) жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным государственным стандартам и нормативам.
- 2.3. Состав общего имущества Дома перечислен в приложении № 2 к данному договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

- 3.1. Управляющая организация, исходя из требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, с наибольшей выгодой для Собственников, в соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, обязана:
 - 3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг (далее Услуги) по управлению Домом и надлежащему содержанию общего имущества дома.
 - 3.1.2. В зависимости от фактического состояния общего имущества Собственников и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников, по заданию Собственников, оказывать Услуги по организации или выполнению работ по ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.
 - 3.1.3. Устранять все выявленные недостатки за свой счет в случае оказания Услуг и выполнения работ ненадлежащего качества.
 - 3.1.4. Предоставлять коммунальные Услуги Собственнику и иным лицам в отношении Дома, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных Услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.
 - 3.1.5. Предоставлять иные Услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
 - 3.1.6. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров Дома готовить предложения по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома в текущем году и планируемых Управляющей организацией на новый календарный год. В срок до 1 ноября текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания собственников помещений в Доме. С этой целью Управляющая организация, направляет Совету дома пакет документов для ознакомления Собственников с предложениями по включению в перечень работ по ремонту общего имущества дома (с указанием стоимости каждого вида работ).
 - 3.1.7. Готовить ежегодный письменный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных Услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет собственникам жилых помещений в Доме (через совет дома, информационные доски и пр.) для ознакомления в первом квартале года, следующего за отчетным.
 - 3.1.8. Выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
 - 3.1.9. Незамедлительно устранять аварии, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.
 - 3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных) в составе:
 - а) технический паспорт Дома;
 - б) карточки регистрации граждан;

- в) состав общего имущества Дома;
- г) протоколов общих собраний собственников помещений в Доме, переданных Собственниками Управляющей организации на хранение;
- д) иных документов, имеющих отношение к данному Договору.
- Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника предоставлять их заверенные копии, а также копии лицевого счета.
- 3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 1 месяца со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных Услуг, предоставления коммунальных Услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома, а в случае личного обращения - в момент обращения.
- 3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления Услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомлять Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений или информационных стендах Дома. Если невыполненные работы или не оказанные Услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представлять информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (не оказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц, согласно действующего законодательства РФ.
- 3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником.
- 3.1.15. От своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных Услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров ресурсоснабжения, качеством и количеством поставляемых коммунальных Услуг.
- 3.1.16. Информировать собственников помещений в Доме о заключении указанных в п. 3.1.14 договоров и порядке оплаты Услуг.
- 3.1.17. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату Услуг Управляющей организации с последующей их корректировкой.
- 3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в Договоре, платежных документах, на досках объявлений или информационных стендах Дома.
- 3.1.19. Осуществлять допуск индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных Услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов самостоятельно или путем привлечения сторонних организаций.
- 3.1.20. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направив ему письменное уведомление или известив через объявление размещенное на информационном стенде Дома о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:
- предполагаемые дата и время работы;
 - номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента первоначального уведомления;
 - вид работ, которые проводятся;
 - сроки проведения работ;
 - должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.
- 3.1.21. Исходя из существующих технических нормативов и требований, реального состояния общего имущества Дома, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома с указанием необходимого объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 3.1.22. По требованию Собственников производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные Услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой оплаты с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также документы о начислении установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).
- 3.1.23. На основании заявки Собственника, при наличии обстоятельств перечисленных в п.п. 6.2. Договора, направлять своего сотрудника для составления акта(ов) о не предоставлении или не качественном предоставлении Услуг и (или) нанесении ущерба общему имуществу Дома или помещению Собственника, в порядке установленном в п.п. 6.3. Договора.
- 3.1.24. Не передавать и не разглашать в любой форме конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 3.1.25. Востребовать в течение сроков предусмотренных жилищным и гражданским законодательством РФ от управляющей организации предшественника – МООО «Жилищно-эксплуатационное предприятие» техническую документацию, перечисленную в п.п. 3.1.10 Договора, связанную с управлением Домом
- 3.1.26. Востребовать в течение сроков предусмотренных жилищным и гражданским

законодательством РФ от управляющей организации предшественника – МООО «Жилищно-эксплуатационное предприятие» денежные средства внесенные собственниками управляющей организации предшественнику на финансирование работ по текущему и капитальному ремонту и не востребованные Собственниками на цели финансирования текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

- 3.1.27. Передать техническую документацию, перечисленную в п.п. 3.1.10 Договора, связанную с управлением Домом за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в Доме о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.
- 3.1.28. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных сумму коммунальных неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.1.29. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения Договора управления Домом), о выполняемых работах и Услугах по содержанию и ремонту общего имущества Дома, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных Услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных Услуг.
- 3.1.30. Управляющая организация обязана выполнять требования Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731, и раскрывать следующую информацию:
- а) общая информация об управляющей организации;
 - б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
 - в) сведения о выполняемых работах (оказываемых Услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;
 - г) порядок и условия оказания Услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;
 - д) сведения о стоимости работ (Услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;
 - е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.
- Управляющей организацией указанная информация раскрывается путем:
- а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет);
 - б) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;
 - в) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном виде в 20-дневный срок со дня поступления запроса посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей компании.
- 3.2. Управляющая организация вправе:
- 3.2.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии - в любое время.
- 3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 3.3. Собственники обязаны:
- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги Управляющей организации с учетом всех пользователей Услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в Доме, принятому в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.3.2. В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и принимать по ним соответствующие решения в установленные сроки.
- 3.3.3. Обеспечить в свое отсутствие контролируемый доступ в помещение для производства текущих и аварийных работ.
- 3.3.4. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить перенос инженерных сетей без разрешительной документации;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей мощность, устройств коммунационной защиты и проводников Помещения Собственника;
 - в) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
 - г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования, в порядке установленном жилищным законодательством;
 - д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - е) не складировать на контейнерных площадках строительный или иной крупногабаритный мусор;

ж) не допускать сброса веществ и предметов (туалетной бумаги, сельхозпродуктов, тряпок и пр.) в канализацию, которые могут засорять либо повреждать канализационный трубопровод и другие элементы канализации;

з) не использовать помещения, относящиеся к общему имуществу Дома для размещения в них личного имущества, или устройства подсобных помещений, без решения общего собрания собственников помещений в Доме;

и) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу собственников помещений в данном Доме.

3.3.5. Обеспечивать доступ работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в измерениях, испытаниях, проверках, осмотрах общего имущества в Доме, приёмке работ, выполненных сторонними исполнителями, присутствовать при выполнении работ и оказании Услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых Услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать уменьшения размера платы за коммунальные Услуги с учетом требований п. 4.12 Договора.

3.4.4. Знакомиться с содержанием договоров, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома;
- стоимостью коммунальных услуг.

4.2. Стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома:

4.2.1. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома включают в себя: управление многоквартирным домом, содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества, капитальный ремонт общего имущества.

4.2.2. Стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома устанавливается общим собранием собственников помещений в Доме, в расчете на 1 (один) м² жилых помещений, на срок не менее чем один год, с учетом обоснованных предложений Управляющей организации и с учетом предписаний надзорных органов;

4.2.3. При наличии веских обстоятельств, Стороны могут изменить в течение текущего года на основании решения общего собрания собственников помещений в доме стоимость Услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

4.2.4. Стоимость Услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома на текущий календарный год, в расчете на 1 (один) м² жилых помещений, устанавливается в сумме 30 рублей 00 копеек.

4.2.5. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома пропорционален размеру жилой площади помещений Собственника;

4.3. Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление):

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается Региональной службой по тарифам по Хабаровскому краю, или органами местного самоуправления, в соответствии с законодательством РФ.

4.3.2. Размер платы за потребляемые коммунальные услуги рассчитывается: в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг; при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг; при оборудовании Дома общедомовыми приборами учета с учетом общедомового потребления коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.4. Оплата Услуг Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией единого платежного документа для физических лиц и единого платежного документа и счета-фактуры - для юридических лиц.

4.5. Платежные документы, перечисленные в п. 4.4 настоящего Договора представляются не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.6. В платежных документах указываются: полное наименование поставщика услуг и его адрес, телефоны диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб поставщика услуг; расчетный счет поставщика услуг, на который вносится плата; площадь помещения и количество зарегистрированных и (или) проживающих в нем граждан; объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов;

установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за Услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета задолженности или переплаты Собственника за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

- 4.7. Плата за Услуги по договору вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
- 4.8. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за Услуги Управляющей организации.
- 4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение и водоотведение) при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 4.10. Собственник в случае выявления нарушений условий настоящего Договора вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно и потребовать от Управляющей организации в течение 2 рабочих дней со дня обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении требования либо отказе в удовлетворении с указанием причины отказа.
- 4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. ПОРЯДОК УЧЕТА, ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛАТЫ И ЦЕНА УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА.

- 5.1. В плату по содержанию и ремонту общего имущества дома включены следующие услуги:
 - управление Домом;
 - содержание общего имущества;
 - текущий ремонт общего имущества;
 - капитальный ремонт общего имущества.
- 5.2. Управляющая организация организует и ведет отдельный учет движения денежных средств по видам услуг, перечисленных в п. 5.1.
- 5.3. Услуги по управлению Домом:
 - 5.3.1. Перечень Услуг по управлению Домом изложен в приложении № 3 Договора.
 - 5.3.2. Цена Услуг по управлению Домом в расчете на 1 (один) м/2 жилых помещений, устанавливается в сумме восемь рублей, 33 копейки.
 - 5.3.3. Использование денежных средств от услуг по управлению Домом осуществляется Управляющей организацией на основании штатного расписания работников Управляющей организации оказывающих эти услуги, правил внутреннего распорядка и потребностей в материально техническом обеспечении оказываемых Услуг.
- 5.4. Услуги по содержанию общего имущества Дома:
 - 5.4.1. Перечень Услуг по содержанию общего имущества Дома изложен в приложении № 3 данного договора.
 - 5.4.2. Цена Услуг по содержанию общего имущества Дома в расчете на 1 (один) м/2 жилых помещений, устанавливается в сумме восемь рублей, 33 копейки.
 - 5.4.3. Использование денежных средств от услуг по содержанию общего имущества Дома осуществляется в соответствии с потребностью в выполнении этих работ, определяемой: осмотром общего имущества Дома работниками Управляющей организации, и на основании заявок Собственников и иных лиц.
- 5.5. Услуги по текущему ремонту общего имущества Дома:
 - 5.5.1. С целью финансирования работ по текущему ремонту общего имущества Дома, Управляющая организация формирует накопительный лицевой счет – Текущий ремонт, исчисляемый из стоимости услуг по содержанию и ремонту Дома, определенной п.4.2.4, в сумме 8 рублей 00 коп в расчете на 1 (один) м/2 жилых помещений.
 - 5.5.2. Использование денежных средств лицевого счета Текущий ремонт осуществляется на основании решений общего собрания Собственников, после утверждения Советом Дома условий исполнения и стоимости работ, в пределах денежных средств числящихся на лицевом счете Текущий ремонт.
 - 5.5.3. Приемка работ по текущему ремонту общего имущества осуществляется составлением Сторонами соответствующего Акта, подписываемого, со стороны Управляющей организации: руководителем и исполнителем работ, со стороны Собственника лицом (лицами) уполномоченным (ми) общим собранием Собственников.
- 5.6. Услуги по капитальному ремонту общего имущества Дома:
 - 5.6.1. С целью финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества Дома, Управляющая организация формирует фонд капитального ремонта, исчисляемый из стоимости услуг по содержанию и ремонту Дома, определенной п.4.2.4, в сумме пять рублей 34 копейки в расчете на 1 (один) м/2 жилых помещений.
 - 5.6.2. До момента открытия региональным оператором Хабаровского края в кредитной организации специального счета, денежные средства фонда капитального ремонта поступают и хранятся на банковском счете (счетах) Управляющей организации.
 - 5.6.3. С расчетного месяца, следующего за расчетным месяцем, в течение которого региональным оператором Хабаровского края будет открыт в кредитной организации специальный счет:

Денежные средства фонда капитального ремонта, на основании агентского договора, заключенного Управляющей организацией с региональным оператором Хабаровского края, вносятся собственниками в составе платы за жилое помещение на счет (счета) Управляющей организации. По мере поступления денежных средств фонда капитального ремонта на счет (счета) Управляющей организации и в соответствии с условиями агентского договора, Управляющая организация перечисляет денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет регионального оператора Хабаровского края.

5.6.4. Использование денежных средств лицевого счета Капитальный ремонт осуществляется на основании решений общего собрания Собственников.

5.6.5. Решение общего собрания собственников помещений в Доме о капитальном ремонте общего имущества Дома (далее - решение) принимается с учетом предложений Управляющей организации.

5.6.6. Решение определяет необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

5.6.7. Приемка работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется в соответствии с п. 5.5.3. Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу других Собственников или общему имуществу Дома, возникший в результате его действия или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу Дома, в случае несоблюдения Собственниками помещений требований, предусмотренных пунктом 3.3.4 настоящего Договора.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками посредством:

7.1.1. Получения от Управляющей организации не позднее 20 дней с даты обращения информации о перечнях, объемах в денежном и натуральном выражениях, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

7.1.2. Реализации прав Собственника, указанных в п.п. 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора.

7.1.3. Подачи в устном и (или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора.

7.1.5. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту, выявления неправомерного нахождения в местах общего пользования, т.е. без решения общего собрания собственников помещений в Доме, имущества Собственников и третьих лиц.

7.1.6. Участия Собственника, на основании письменного заявления, в приемке всех видов работ и услуг, в том числе по подготовке Дома к сезонной эксплуатации.

7.2. В случаях нарушения качества Услуг Управляющей организацией, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома составляется акт о нарушении условий.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 человек, включая Собственника (нанимателя) помещения, представителя Управляющей организации, свидетеля (свидетелей). Акт составляется не менее чем в 2 экземплярах. Один экземпляр акта вручается под подпись Собственнику (нанимателю) либо представляющему его лицу.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор заключен сторонами на срок один год.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

- по инициативе Собственника в случае:

а) отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

б) принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, подтверждающего правомерность принятого решения;

в) принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора;

- по инициативе Управляющей организации в случае:

а) если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу

обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до расторжения Договора. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные независимые от Управляющей организации обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств; банкротство Управляющей организации;

б) Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

в) Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

8.2.2. По соглашению Сторон.

8.2.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

- со стороны собственников - в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением;

- со стороны Управляющей организации - в соответствии с ее решением.

8.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Сторон, возникших во время его действия и не исполненных к моменту его расторжения.

8.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

8.7. Изменение и расторжение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Споры, возникшие из Договора или связанные с ним, Стороны стремятся решить путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая организация может без дополнительного согласия собственника производить обработку и использование персональных данных для целей реализации прав собственника в сфере предоставления коммунальных услуг и технического обслуживания общего имущества дома.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Датой начала действия Договора определяется дата принятия решения общим собранием собственников помещений Дома о выборе Управляющей организации - ООО «Перспектива».

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе законодательства Российской Федерации.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, второй у председателя совета многоквартирного дома. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Представители собственников
члены совета многоквартирного дома:

Председатель совета многоквартирного дома

Член совета многоквартирного дома

ООО Управляющая организация «Перспектива»
ИНН 2717000978

Юридический адрес: п. Горин, Солнечного
района, Хабаровского края, ул. Парашютная,
дом 126

Банк: Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк
России» г. Хабаровск

БИК 040813608

Корсчет 30101810600000000608

Расчетный счет 40702810570050003408

Генеральный директор ООО Управляющая
организация «Перспектива»

Флейтух Ю.Л.



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 12
по ул. Советская п. Горин

1. Год постройки - 1992г
2. Фундамент (тип и материал)- из сборных ж/бетонных блоков
3. Несущие стены (материал)- ж/б панели
4. Перекрытия (материал)- ж/бетонные плиты
5. Крыша (материал кровли)- асбесто цементные листы (шифер);
6. Площадь балконов и террас 91,2 м/2;
7. Ограждающие ненесущие конструкции- отмостка – частично отсутствует;
ограждения лестничных маршей металлические с поручнем;
8. Помещения общего пользования и другие инженерные конструкции:
 - Подъезд - 2 шт.
 - Тамбур входа в подъезд, подвал - 2шт.
 - Подвальное помещение - имеется, площадь -466 кв.м.
 - Шахта выхода на крышу – 1 шт.
 - Лестницы (марши) – ж/бетонные, 8 шт.
 - Лестничные площадки - ж/бетонные, 10 шт.
 - Входные площадки - ж/ бетонные, 2 шт.
 - Козырьки над входами в подъезд - ж/бетонные плиты перекрытия тамбуров 2 шт.
9. Двери в помещениях общего пользования - деревянные , 8 ед;
10. Окна в помещениях общего пользования- деревянные с двойными переплетами, 8 ед,
11. Контейнерная площадка (место нахождения, шт) Поставщик услуг ООО «ЖЭО».
12. Элементы благоустройства - тротуар - бетонные плиты, бортовые камни на бетонной основе;
13. Вентканалы (материал, шт) – вентканалы из ж/б 4 шт. ,
14. Канализационные вытяжки - чугунные трубы Д=100мм ,8 шт.
15. Внутридомовые инженерные сети холодного водоснабжения, состоящие из сетей ввода, разводящих сетей, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первый запорно-регулирующий кран на отводах от стояков к внутриквартирной разводке и прочее оборудование находящиеся на водопроводных сетях (Внешней границей сетей является внешняя граница стены дома).
16. Домовые инженерные канализационные сети, состоящие из стояков и сетей с расположенными на них колодцами в местах присоединения к центральной сети. (Внешней границей инженерных сетей является место присоединения сетей к центральной сети).
17. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводного шкафа – ВРУ, коллективного (общедомового) прибора учета и этажных щитов, осветительных установок в местах общего пользования, сетей(кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) счетчиков. (Внешней границей сетей является внешняя граница стены дома, границей эксплуатационной ответственности, являются наконечники питающего кабеля на входе в ВРУ дома).

18. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры и другого оборудования, расположенного на сетях системы отопления (Внешней границей сетей является внешняя граница стены дома).

19. Общедомовые приборы учета электроэнергия

Представители собственников члены совета многоквартирного дома: Председатель совета многоквартирного дома [подпись] [подпись] Член совета многоквартирного дома [подпись] [подпись]	ООО Управляющая организация «Перспектива» ИНН 2717000978 Юридический адрес: п. Горин, Солнечного района, Хабаровского края, ул. Парашютная, дом 126 Банк: Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск БИК 040813608 Корсчет 30101810600000000608 Расчетный счет 40702810570050003408 Генеральный директор ООО Управляющая организация «Перспектива» [подпись] Флейтух Ю.Л.
--	--



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

1. Организация условий для внесения платы за жилое помещение, в том числе:
 - заключение договоров с кредитными организациями по приему платежей за жилое помещение, в части услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг;
 - учет поквартирного и общедомового (при наличии общедомовых приборов учета) потребления коммунальных ресурсов: электрической энергии и водоснабжения;
 - учет общедомового (при наличии общедомового прибора учета) потребления коммунального ресурса теплоснабжения;
 - предъявление к оплате потребителям платежных документов за услуги по содержанию и ремонту, коммунальные услуги и общедомового потребления коммунальных услуг (при наличии общедомовых приборов учета);
 - покупка у ресурсоснабжающих организаций, коммунальных ресурсов.
 - для целей предоставления потребителям коммунальных услуг. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, осуществление контроля по исполнению условий договоров поставки коммунальных ресурсов.
2. Организация надлежащего учета денежных средств - платы за жилое помещение, поступивших на счета управляющей организации, распределение, хранение и использование денежных средств, в соответствии с условиями Договора.
3. Услуги паспортиста.
4. Хранение технической документации многоквартирного дома.
5. Проведение по заявлениям потребителей сверок по расчетам за жилое помещение и объемам потребления коммунальных ресурсов.
6. Прочие услуги, связанные с управлением многоквартирным домом.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов
 - технический осмотр, подготовка соответствующей документации (акты, паспорта готовности и пр.) конструктивных элементов здания, устранение незначительных неисправностей
 - технический осмотр, подготовка соответствующей документации (акты, паспорта готовности и пр.) устранение незначительных неисправностей в системе центрального отопления, в системах водопровода и канализации, в системе электроснабжения дома
 - прочистка канализационного стояка
 - проверка исправности канализационных вытяжек
 - проверка наличия тяги в вентиляционных каналах
2. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров
 - проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах, прочистка их при необходимости
 - укрепление трубопроводов, ревизия водопроводных кранов и задвижек, уплотнение сгонов, набивка сальников и пр.
 - ревизия, зачеканка канализационных стыков, прочистка внутридомовой канализации, прочистка и проветривание канализационных колодцев и пр.
 - осмотр общедомовых электрических сетей, ВРУ, этажных щитов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, удаление пыли в щитках и шкафах, ремонт или замена запорных устройств на шкафах,

осмотр светильников, смена выключателей, мелких неисправностей электропроводки и пр.

-регулировка и наладка систем центрального отопления и пр.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осеннее- зимний период

- осмотр оконных блоков помещениях общего пользования, с заменой при необходимости стекол и пр

-ремонт и укрепление входных дверей в помещения общего пользования, с проверкой пружин и

доводчиков и пр.

- осмотр чердачных помещений, при необходимости с частичным их утеплением, проверка исправности слуховых окон и пр.

- проверка и утепление(при необходимости) трубопроводов

-промывка и опрессовка элементов центрального отопления, ремонт и регулировка системы центрального отопления

4. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период

- консервация системы центрального отопления

5. Прочие работы

- обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в многоквартирном доме

- сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая содержание контейнерной площадки, контейнеров и их крышек

- аварийно-диспетчерское обслуживание

- обслуживание ВДГО

- удаление снега и наледи с козырьков и плит над входами в подъезд

- освещение помещений общего пользования.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

-работы по текущему ремонту общего имущества дома утверждаются общим собранием собственников дома (п.5.5.2 – 5.5.3 Договора)

-работы по капитальному ремонту общего имущества дома утверждаются общим собранием собственников дома (п.5.6.4 – 5.6.7 Договора).

Генеральный директор
ООО «Перспектива»



Флейтух Ю.Л.