

Договор № 19

управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Левобережная, д. 1

г. Липецк

«08» августа 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью Центр коммунального обслуживания «ЖИЛФОНДПРОЕКТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Балибалова Никиты Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

(Ф.И.О. собственника)

являющийся (-щаяся) собственником квартиры № _____ дома № 1 по ул. Левобережная г. Липецка, общей площадью _____, на

основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на жилое помещение)

именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательство в течение срока действия настоящего Договора за плату управлять многоквартирным домом: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорам, заключенным с ресурсоснабжающие организациями) Собственнику помещения в многоквартирном доме (совместно с остальными собственниками помещений) и пользующимся помещением лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Управляющая компания осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

1.3. Общее имущество многоквартирного жилого дома в настоящем Договоре определяется Приложением №2 к настоящему Договору, утверждено решением общего собрания собственников помещений и является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, условия их оказания и выполнения, а также их стоимость утверждены решением общего собрания собственников помещений и отражены в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников помещений и устанавливаются одинаковыми для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

1.6. Объемы работ и услуг, предоставляемых Управляющей компанией собственникам помещений в многоквартирном доме, определяются исходя из объема денежных средств, полученных Управляющей компанией от Собственника (совместно с остальными собственниками помещений) в счет оплаты за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.7. Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного жилого дома (срок начала, необходимый объем работ, объем финансирования) принимается на общем собрании собственников помещений, регулируется нормами Жилищного кодекса РФ и осуществляется на основе отдельно заключенного договора.

1.8. Стороны, при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями и другими нормами и правилами, исходящими из действующего законодательства РФ и принятыми в целях его исполнения правовыми актами, иными нормативными актами Российской Федерации, Липецкой области, г. Липецка.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме, указанного в п. 1.3 настоящего Договора, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственника (совместно с остальными собственниками помещений).

2.1.2. В зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома предоставлять коммунальные услуги: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение, содержание твердых коммунальных отходов (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжающие организациями) в необходимых для Собственника объемах, безопасные для

жизни и здоровья Собственника и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства РФ.

2.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома в рабочее время Управляющей компанией и выполнять заявки потребителей в сроки, установленные нормативно-правовыми актами РФ.

2.1.4. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Согласовывать установку индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета по заявлениям Собственника и предоставлять мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору, составлять акт об установке приборов учета и постановке его на коммерческий учет и фиксации начальных его показаний (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжаемыми организациями).

2.1.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также по требованию Собственника направлять своего представителя, для выяснения причин непредоставления или предоставления услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта о причинении ущерба имуществу Собственника в связи с авариями на общедомовом имуществе, отсутствием или некачественным предоставлением услуг по настоящему Договору.

2.1.6. Обеспечить начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность. По заявлениям Собственника при наличии подтверждающих документов производить перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжаемыми организациями) за период временного отсутствия Собственника и членов его семьи в помещении более 5-ти полных календарных дней подряд. Перерасчет размера за коммунальные услуги осуществляется при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг.

2.1.7. Обеспечить ведение лицевых счетов проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета.

2.1.8. Предоставлять Собственнику информацию о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения этой информации на платежных документах и на входных группах в подъезде многоквартирного дома.

2.1.9. Уведомлять Собственника (совместно с остальными собственниками помещений) путем размещения информации на платежных документах и (или) на входных группах в подъездах многоквартирного дома:

- об изменении стоимости коммунальных услуг (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями);

- об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего Договора;

- об изменении тарифа на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- о предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Стороны пришли к соглашению, что данное уведомление является достаточным основанием для исполнения сторонами своих обязательств в рамках настоящего Договора.

2.1.10. Ежегодно отчитываться перед Собственником (совместно с остальными собственниками помещений) о выполнении обязательств по настоящему Договору путем опубликования указанной информации на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет либо предоставлять по письменному требованию Собственника, в том числе, предоставить Собственнику информацию о наименовании, месте нахождения, о государственной регистрации, режиме работы, Ф.И.О. руководителя Управляющей компании.

2.1.11. Рассматривать заявления, обращения, претензии Собственника, оформленные в письменном виде, в установленные действующим законодательством сроки, вести их учет, принимать меры, предоставлять письменный ответ.

2.1.12. После приема-передачи многоквартирного дома, вести и хранить переданную техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, в том числе в электронном виде, связанные с исполнением Договора. В случае отсутствия технической документации ее восстановление осуществляется Управляющей компанией за счет средств собственников помещений многоквартирного дома путем заключения отдельного договора.

2.1.13. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. при заключении договоров, регулирующих порядок использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Самостоятельно или с привлечением юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями), проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.2.2. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. В заранее согласованное с Собственником время, не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб в случае, если начисления за коммунальные услуги производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями).

2.2.3. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354).

2.2.4. Самостоятельно определять время, порядок и способ проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме. Самостоятельно перераспределять поступившие денежные средства в пределах установленного размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников в многоквартирном доме, на выполнение работ, требующих немедленного исполнения.

2.2.5. В случае изменения стоимости отдельных видов услуг, предоставляемых специализированными организациями, в том числе при их изменении в связи с введением в действие новых нормативов и тарифов, утвержденных нормативно-правовыми актами органов государственной власти местного самоуправления, а также при существенном изменении стоимости работ и услуг сторонних организаций, цен на строительные материалы и ином необходимом увеличении затрат, с учетом которых складывается размер платы за содержание и ремонт жилья, т.е. изменении базового индекса потребительских цен, Управляющая компания вправе за 30 календарных дней обратиться к собственникам жилых помещений с экономически обоснованным предложением изменить условия договора управления, разместив уведомление в платежных документах о корректировке стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В случае, если в установленный срок ответа на такое уведомление от Собственника (совместно с остальными собственниками помещений) не последовало, квитанции за квартплату, содержащие уведомление об увеличении тарифа оплачены собственниками обладающими более чем 50% доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предложение Управляющей компании считается принятым собственниками. Совокупность вышеуказанных действий будет считаться основанием для изменения тарифа на содержание и ремонт общего имущества собственников в следующем календарном месяце. Внесение изменений в условия договора будет считаться согласованным сторонами.

2.2.6. Хранить, накапливать, обрабатывать и запрашивать в государственных и иных учреждениях персональные данные Собственника для исполнения обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

2.2.7. Предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество при условии использования части полученных доходов от хозяйственного оборота общего имущества для оказания услуг по настоящему договору.

2.2.8. На основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома, осуществлять надстройку, пристраивания к существующим строениям жилых и нежилых помещений, с внесением изменений в техническую и проектную документацию согласно действующим нормативам и регламентам.

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

2.2.10. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в перечне работ и услуг, утвержденном общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем размещения уведомления на входных группах многоквартирного дома.

2.2.11. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, без определения собственниками помещений источников финансирования выполнения таких работ.

2.2.12. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор управления в одностороннем порядке при наличии общей задолженности Собственников помещений в многоквартирном доме в размере двухмесячных начислений по дому за жилые помещения за период в 2 месяца, предшествующий дате поступления уведомления о расторжении договора.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством РФ.

2.3.2. Поддерживать принадлежащее на праве собственности помещение в надлежащем состоянии, осуществляя за свой счет содержание и ремонт жилого помещения и расположенного в нем оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, не допускать бесхозяйственного обращения с помещением, соблюдать права и законные интересы соседей, бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, обеспечивая его сохранность.

2.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных (не сертифицированных) предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности; не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях; пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 6-00 по местному времени).

2.3.4. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования и (или) на внутридомовых инженерных системах, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей компании и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.5. Использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений, обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) и (или) индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену общих (квартирных) и (или) индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.3.6. Не устанавливать, не подключать электрические приборы и машины мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки на существующие электрические сети многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые и санитарно-технические приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие сертификатов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам. Не производить подключение сантехнических приборов при помощи гибких металлических шлангов (подводок), не имеющих сертификата качества и не соответствующих назначению.

2.3.7. В заранее согласованное с Управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета (в случае, если начисления за коммунальные услуги производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями).

2.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией помещения работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт многоквартирного дома и аварийных служб) в заранее согласованное время для просмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по настоящему Договору, в том числе в полном объеме плату за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

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

2.3.11. Извещать Управляющую компанию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней, а также об отчуждении помещения в 10-тидневный срок с момента регистрации права собственности.

2.3.12. Соблюдать, действующие Правила содержания животных (утв. Липецким городским Советом депутатов от 24.02.2005г.).

2.3.13. Предоставлять свободный доступ к общедомовому имуществу (тепловым, электрическим, сетям, сетям водоснабжения и водоотведения) в том числе находящемуся в квартире собственника помещения. Загромождение, установка перегородок на тамбуры, декоративная отделка внутридомового оборудования, препятствующая выполнению ремонтно-восстановительных работ согласно настоящему договору должна быть незамедлительно устранена силами собственника помещения по требованию Управляющей компании. Ответственность за возникновение аварий, произошедших по причине 'не предоставления доступа для ремонта общедомового оборудования, а также расходы, связанные с компенсацией ущерба, причиненного в результате аварии

другим собственникам многоквартирного дома возлагаются на Собственника помещения, своевременно непредоставившего доступ к общедомовому оборудованию. Восстановление декоративной отделки внутридомового оборудования, препятствующей выполнению работ обслуживанию общедомового имущества Управляющей компанией осуществляется за счет Собственника соответствующего помещения.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Получать услуги по настоящему Договору в необходимых объемах, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.2. Требовать акт о непредоставлении или предоставлении услуг по настоящему Договору и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

2.4.3. Требовать перерасчета платы за отдельные коммунальные услуги в период временного отсутствия в занимаемом жилом помещении (при отсутствии индивидуальных приборов учета), а также изменения платы за жилищно-коммунальные услуги в случае не предоставления и (или) не качественного их предоставления.

2.4.4. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве услуг по настоящему договору, условиях их предоставления, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты.

2.4.5. При причинении имуществу Собственника ущерба, причиненного в следствие залива из-за аварий на внутридомовых инженерных сетях требовать от Управляющей компании акта о причине и фактических объемах повреждений.

2.4.6. Требовать от Управляющей компании возмещение ущерба, причиненного вследствие аварий на внутридомовых инженерных сетях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей компании, произошедших в результате ненадлежащего обслуживания общедомового имущества.

2.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих лицевых счетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании.

2.5.2. Самовольно присоединять к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

2.5.3. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных СНиП 2.04.05-91, СНиП 41-01-2003; нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

2.5.4. Подключать и использовать бытовые и санитарно-технические приборы и оборудование включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие сертификатов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам. Производить подключение сантехнических приборов при помощи гибких металлических шлангов (подводок), не имеющих сертификата качества и не соответствующих назначению.

2.5.5. Устанавливать на крыше, фасаде дома антенны, кондиционеры без согласования с Управляющей компанией.

3. Порядок расчета и внесения платы

3.1. Обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями) возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- плату за коммунальные услуги (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями).

- плату за коммунальные услуги на общедомовые нужды (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями).

3.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках настоящего договора устанавливается специалистами Управляющей компании в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общедомового имущества, в соответствии с действующим перечнем и периодичностью работ (услуг), указанных в приложении № 1 к настоящему договору.

3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями) вносится Собственником на основании платежных документов, ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет, указанный в платежных документах, представленных Управляющей компанией.

3.5. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.6. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями) в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ и действующим жилищным законодательством РФ.

3.7. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями) Собственник, на основании п. 14 ст. 155 ЖК РФ, уплачивает Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного настоящим Договором срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата пени не освобождает Собственника от уплаты причитающихся по настоящему Договору платежей.

3.8. В случае необходимости проведения работ (услуг), не включенных в Перечень работ и услуг, но обязанность выполнения которых возникает в силу изменений действующего законодательства либо в связи с выдачей надзорным органом Управляющей компании предписания о выполнении работ, не включенных в вышеуказанный Перечень, выполнение таких работ для Управляющей компании и оплата их Собственником (совместно с остальными собственниками помещений в многоквартирном доме) является обязательным. При этом оплата производится Собственником сверх установленного размера оплаты и выделяется в платежном документе, направляемом Собственнику, отдельной строкой.

3.9. Услуги и работы по содержанию и ремонту помещений (оборудования) не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, выполняются Собственником самостоятельно или по отдельному договору с Управляющей компанией.

4. Особые условия

4.1. Собственник, подписывая настоящий договор, дает согласие Управляющей организации на обработку персональных данных с использованием и (или) без использования средств автоматизации, в том числе, сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение, и иные действия с персональными данными, обусловленные соблюдением требований законодательства РФ.

4.2. Перечень персональных данных, в отношении которых предоставлено согласие на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство, семейное положение, паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства (месту пребывания) и дата снятия с регистрационного учета по месту жительства (месту пребывания), сведения о технической характеристике принадлежащего помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение, сведения о количестве зарегистрированных лиц в помещениях, сведения о начислениях, перерасчетах, об оплате, суммах задолженности по оплате услуг, номера телефонов (домашний, служебный, мобильный) и иные персональные данные Заказчика, необходимые для исполнения обязательств по настоящему договору.

4.3. Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки персональных данных и может быть отозвано Собственником в письменной форме.

4.4. Собственник согласен на доставку платежных документов для оплаты услуг и работ по настоящему договору в не конвертированном виде.

4.5. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленных настоящим Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей помещения, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями помещений обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.6. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, принимаются на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей компанией и регулируются отдельным договором.

4.7. Решение об организации ежегодного или внеочередного общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Собственником (совместно с остальными собственниками помещений) самостоятельно с письменным уведомлением Управляющей компании.

4.8. Если Управляющая компания предложила Собственнику (совместно с остальными собственниками помещений) внести в настоящий Договор изменения о выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, а Собственник (совместно с остальными собственниками помещений) не провели общее собрание или отказались от предложенных изменений, то Управляющая компания не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

4.9. В случае причинения ущерба общедомовому имуществу в силу обстоятельств, не зависящих от воли Сторон (в результате непреодолимой силы, действий третьих лиц и т.д.), выполнение работ, связанных с восстановлением его работоспособности, производится Управляющей компанией в первоочередном порядке с учетом п.п. 2.2.1 настоящего Договора за счет денежных средств, поступивших от Собственника (совместно с денежными средствами, поступившими от остальных собственников помещений в многоквартирном доме) в качестве платы на содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.10. Стороны договорились, что соглашаются на использование факсимиле при подписании настоящего Договора и приложений к нему, а также всех последующих дополнительных соглашений.

4.11. Перечень дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором, их финансирование принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая компания в пределах границы эксплуатационной ответственности несет ответственность за нарушение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояка;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу

5.3. Управляющая компания несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и проживающих совместно с ним лиц вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору. Управляющая компания освобождается от ответственности в случае, если докажет, что вред возник вследствие неправомерных действий Собственника, проживающих совместно с ним граждан, либо по вине третьих лиц. Управляющая компания не несет ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и проживающих совместно с ним лиц, возникший до заключения настоящего Договора.

5.4. Собственник несет ответственность за надлежащее исполнение своих обязательств, принятых по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором. Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Собственник и проживающие совместно с ним лица несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Собственник несет ответственность за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц в случае неисполнения обязательств по настоящему Договору.

При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством перед Организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу личного имущества других собственников помещений в многоквартирном доме.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае, если в период действия настоящего Договора произошли изменения законодательства РФ, делающие невозможным их выполнение, либо невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера (форс-мажор).

6. Срок действия, изменение и расторжение Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6.2. Срок действия договора - 1 год. Договор считается ежегодно продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Надлежащим уведомлением Управляющей компании о расторжении договора управления со стороны собственников помещений многоквартирного дома считается предоставление от любого собственника помещения многоквартирного дом, обслуживаемого по настоящему договору, в Управляющую компанию протокола общего собрания собственников обладающих более чем 50% доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, проведенного в форме очного или заочного голосования с приложением к протоколу листа регистрации участников голосования (при очной форме) либо решений по вопросам, поставленным на голосовании (при заочной форме).

6.4. В случае принятия Собственниками решения о выборе иной управляющей организации либо иной формы управления многоквартирным домом, собственники помещений до момента истечения срока действия настоящего договора управления, обязаны в полном объеме погасить задолженность, сложившуюся перед Управляющей компанией (в случае ненадлежащего исполнения обязанностей по внесению платы).

6.5. Надлежащим уведомлением собственников помещений о расторжении договора управления со стороны Управляющей компании считается размещение соответствующего объявления на квитанциях за квартплату в срок установленный пунктом 5.2 настоящего договора.

6.6. Любая иная форма уведомления о расторжении договора управления многоквартирным домом, не предусмотренная настоящим договором, считается ненадлежащей и не влечет за собой расторжение договора управления.

6.7. Действие настоящего Договора прекращается в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. При прекращении действия настоящего Договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между Сторонами.

6.8. При отчуждении недвижимого имущества Собственником другим лицам обязанности по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг (в случае, если данные начисления производятся управляющей компанией в соответствии с действующим на момент начисления законодательством РФ и договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями) до момента регистрации перехода права собственности сохраняются за Собственником, если иное не установлено в договоре между Собственником и будущим собственником помещения.

7. Контроль за выполнением Договора

7.1. Государственный контроль за выполнением настоящего Договора осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

7.2. Управляющая компания предоставляет отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору в соответствии с п.2.1.11 настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством РФ.

8.2. В случае изменения законодательства РФ, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, к отношениям Сторон применяются действующие нормы права.

8.3. Все споры между Сторонами решаются в досудебном (претензионном) порядке. Претензия должна быть рассмотрена получившей ее стороной в течение 30 дней с даты ее получения. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.4. С условиями настоящего Договора дееспособные члены семьи Собственника и иные пользователи помещения ознакомлены.

8.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр находится у Собственника, второй - у Управляющей компании.

9. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая компания	Собственник
ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ»	
398024, г.Липецк, ул. Богдана Хмельницкого, д. 8	
ИНН/КПП 6450102170/645001001	
ОГРН 1186451012529	
Банковские реквизиты:	
р/с:40702810429130000698	
Наименование банка: Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-банк»	
к/с:3010181020000000824	
БИК: 042202824	

Ирина Владимировна Васильева


Приложение № 1 к договору № 14
от "08" августа 2018 г.

**Перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме № 1 по ул. Левобережная**

№ п/п	Наименование работ, услуга	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 м2 общей площади, руб. в месяц
1	2	3	4	5
1	Содержание водоотвода (очистка от наледи)	10 раз в год	12989,817	0,356
2	Смена вентиляей	1 раз в год	7489,872	0,205
3	Смена внутридомовых сетей	1 раз в год	32956,560	0,903
4	Ремонт входных дверей	1 раз в год	639,749	0,018
5	Замена радиаторов отопления	1 раз в год	21355,200	0,585
6	Смена канализации	1 раз в год	21 638,645	0,593
7	Смена стекол	1 раз в год	9422,76	0,258
8	Замена внутридомовых электросетей	1 раз в год	1758,600	0,048
9	Масляная окраска стен	1 раз в год	55 494,33	1,521
10	Устранение протечек кровли	1 раз в год	96960,27	2,657
11	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	2 раза в год	3045,168	0,083
12	Технический осмотр элементов рулонной кровли	2 раза в год	1635,959	0,045
13	Осмотры каменных стен фундаментов и фасадов зданий	1 раз в год	2543,252	0,070
14	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию-устранение выявленных нарушений	1 раз в год	2833,797	0,078
15	Осмотры заполнений дверных и оконных проемов, лестниц. При выявлении повреждений и нарушений-разработка плана восстановительных работ	2 раза в год	5667,594	0,155
16	Осмотры перекрытий	1 раз в год	2361,498	0,065
17	Проверка исправности, работоспособности, регулировка, консервация системы отопления и техническое обслуживание запорной арматуры и разводящих трубопроводов и оборудования в местах общего пользования. Удаление воздуха из системы отопления (в отопительный период). Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки). Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации.	в течение года	72464,715	1,986
18	Техническое обслуживание СТЭ Снятие показаний счетчика ГВС	1 раз в месяц	9499,857	0,260
19	Поверка счетчика потребления энергоресурсов	по мере сроков гарантии	9038,405	0,248
20	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования. Проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок на лестничных клетках	1 раз в квартал	1677,410	0,046

21	Снятие показаний приборов учета потребления электроэнергии (общедомовые)	1 раз в месяц	894,618	0,025
22	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, тамбура	52 раза в год.	92501,487	2,535
23	Влажная протирка элементов лестничной клетки	2 раза в год	2561,750	0,070
24	Мытье окон лестничных клеток	2 раза в год	555,063	0,015
25	Дератизация	4 раза в год	409,208	0,011
26	Дезинсекция	2 раза в год	2166,394	0,059
27	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада вручную (тротуар)	10 раз в год	1447,595	0,040
28	Сдвигка снега при снегопаде вручную (тротуар)	48 раз в год	30275,423	0,830
29	Очистка территории от уплотненного снега скребком	32 раза в год	59227,330	1,623
30	Механизированная уборка свежеснежавшего снега толщина слоя свыше 2 см	40 раз в год	173,453	0,005
31	Подметание ступеней и площадок входов (в теплый период)	104 раза в год	755,495	0,021
32	Уборка мусора на контейнерной площадке	104 раза в год	5180,782	0,142
33	Ликвидация наледи	5 раз в год	2197,243	0,060
34	Подметание вручную асфальтового покрытия	104 раза в год	5790,381	0,159
35	Уборка от случайного мусора асфальтового покрытия, грунта, газонов	104 раза в год	23345,367	0,640
36	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	3 раза в год	4902,961	0,134
37	Выкашивание газонов	3 раза в год	5444,751	0,149
38	Вывоз листьев, веток, деревьев	2 раза в год	3448,381	0,095
39	Аварийное обслуживание	круглосуточно	32294,358	0,885
40	Услуги расчетного центра	ежемесячно	23719,020	0,650
41	Услуги УК	ежемесячно	68260,195	1,871
Итого перечень услуг и работ			727991,46	19,95

Управляющая компания	Собственник
ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ»	
398024, г.Липецк, ул. Богдана Хмельницкого, д. 8	
ИНН/КПП 6450102170/645001001	
ОГРН 1186451012529	
Банковские реквизиты: р/с:40702810429130000698	
Наименование банка: Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-банк»	
к/с:30101810200000000824	
БИК: 042202824	
Директор Балибалов Н.В.	



Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки лестницы чердак технический подвал
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: фундамент несущие стены плиты перекрытий
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: окна помещений общего пользования двери помещений общего пользования перила парапеты
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: система трубопроводов: водоснабжения, включая: - стояки - регулирующая и запорная арматура водоотведения, включая: - стояки - регулирующая и запорная арматура отопления, включая: - стояки - обогревающие элементы - регулирующая и запорная арматура система электрических сетей, включая: вводно-распределительные устройства этажные щитки и шкафы осветительные установки помещений общего пользования силовые установки электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии общедомовые приборы учёта: воды тепловой энергии электрической энергии
6.	Земельный участок

Управляющая компания	Собственник
ООО ЦКО «ЖИЛФОНДПРОЕКТ» 398024, г. Липецк, ул. Богдана Хмельницкого, д. 8	
ИНН/КПП 6450102170/645001001	
ОГРН 1186451012529	
Банковские реквизиты: р/с: 40702810429130000698	
Наименование банка: Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-банк»	
к/с: 30101810200000000824	
БИК: 042202824	
Директор Балибалов Н.В.	

