

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

«01» июля 2014г.

г. Боготол

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом» именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице директора Козловой Любови Леонидовны действующего на основании Устава и решения Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, с одной стороны и Машинченко Валерий Николаевич являющ рос собственником жилого помещения № 7, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Красноярский край, г. Боготол, ул. Кирова, дом 125, кв. 7, на основании свидетельства о государственной регистрации права № 24-24-03/004/2011-755 от «15» июля 190112 года, выданного УФРСРХ и К по Красноярскому краю с другой стороны, а вместе именуемые "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 многоквартирного дома № 31, по ул. Рабочая, г. Боготола Красноярского края (Протокол № 1 общего собрания собственников помещений от «05» июня 2014г.), хранящегося в ООО «Управляющая компания жилищным фондом»

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами пользования жилыми помещениями и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.4. **Собственник помещения в многоквартирном доме** - лицо, которому принадлежит на праве собственности изолированное жилое или нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, а также на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме (далее - Собственник)
Собственник помещения, на основании ЖК РФ, несёт бремя содержания жилого или нежилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. **Члены семьи Собственника жилого помещения** - проживающие совместно с Собственником его супруг, дети, родители, другие лица, которые согласно Жилищному кодексу РФ могут быть признаны членами семьи собственника.
Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать такое жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

1.6. ООО «Управляющая компания жилищным фондом» - Управляющая организация - юридическое лицо, которое по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего

дом, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.10. Доля в праве общей доли собственности на общее имущество в многоквартирном доме - (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять жилищно-коммунальные и иные услуги направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника.

2.2. Заключение договоров по поставке водоснабжения, водоотведения, электро-, газо-, теплоснабжения и оплата услуг по ним каждым собственником помещений в многоквартирном доме осуществляется самостоятельно.

2.3. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (п. 1 ст. 158 ЖК РФ).

2.4. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс услуг и работ по поддержанию в исправном состоянии элементов здания и внутридомовых инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций многоквартирного дома, его оборудования и технических устройств, в т.ч. обслуживание внутридомовых: - сетей центрального отопления; электрических сетей; систем водоснабжения и водоотведения; обслуживание систем вентиляции.

Под внутридомовыми системами понимаются системы, предназначенные для обслуживания более одного помещения.

Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, кроме работ по текущему и капитальному ремонту, осуществляются в сроки, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами, с учетом технического состояния дома, которое отражается в Акте технического состояния многоквартирного дома, передаваемого на обслуживание.

2.5. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых с целью восстановления работоспособности оборудования, инженерных коммуникаций, а также с целью поддержания и надлежащем техническом и санитарном состоянии общих помещений многоквартирного дома и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняются в сроки, предусмотренные настоящим договором и действующими нормативно-правовыми актами, а также по мере необходимости на основании заявки лица, уполномоченного собственниками помещений в многоквартирном доме, с учётом технического состояния дома, которое отражается в Акте технического состояния многоквартирного дома, передаваемого на обслуживание.

2.6. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс строительных и ремонтных работ, направленных на устранение неисправностей все

председатель инициативной группы собственников) в течение трех дней с момента получения акта. Наряды выполненных работ подписываются по мере выполнения отдельных видов работ.

2.10. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и подводящими сетями ресурсоснабжающих организаций является, на основании Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, стена многоквартирного дома.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- 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. При отсутствии этажного щитка - входные клеммы автоматического выключателя.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Во исполнение настоящего договора Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в пределах финансирования средств собственниками многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес управляющей компании от Собственников.

3.1.3. Обеспечивать Собственника информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, в том числе наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации, посредством информационных стендов, размещенных в административном помещении Управляющей организации.

3.1.4. Согласовывать объемы и приоритетные виды работ по ремонту общего имущества дома, подлежащих выполнению по настоящему договору и оплате за счет обязательных платежей собственников помещений с лицом, уполномоченным наследниками.

3.1.5. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее двух раз в месяц, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
- контролировать и требовать своевременного и качественного исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по

фактически выполненные работы по настоящему договору:

- Объемы услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома обеспечиваются Управляющей организацией в пределах денежных средств собственников помещений, размещенных на лицевом счете дома, для выполнения установленных настоящим договором работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

- Объемы работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняются Управляющей организацией при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома в объеме, превышающем установленный предыдущим подпунктом по обеспечению содержания общего имущества многоквартирного дома;

3.2.5. Приостановить оказание услуг по настоящему договору в случае нарушения собственниками помещений обязанности по внесению обязательных платежей по содержанию и ремонту общедомового имущества, утвержденного плана ремонта имущества дома.

3.2.6. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей Управляющей организации и соседей по подъезду, с обязательным составлением акта и последующим опечатыванием квартиры.

3.2.7. Взыскивать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования, по вине Собственника.

3.2.8. Оказывать помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников многоквартирного дома.

3.3 Собственник обязуется:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утверждённые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить на лицевой счет, открытый Управляющей организацией для размещения и аккумулирования платежей собственников помещений, денежные средства для последующих расчетов за выполненные работы по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.3.3. Выбрать лицо (группу лиц), действующее от имени собственников помещений многоквартирного дома при подписании актов выполненных работ по настоящему договору, иных документов исполнения Управляющей организацией принятых обязательств по договору, утверждению планов ремонта.

3.3.4. Участвовать в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома с обязательным письменным уведомлением о принятом решении по объявленной повестке общего собрания в случае отсутствия возможности обеспечить свое присутствие во время проведения собрания.

3.3.5. В установленные Управляющей организацией сроки согласовать план ремонта общего имущества, получаемый представителем собственников помещений в офисе Управляющей организации.

3.3.6. Самостоятельно нести ответственность за соответствие и безопасность технических и качественных характеристик инженерного оборудования, расположенного в занимаемом помещении, действия третьих лиц, привлеченных собственником помещения для выполнения работ на общедомовом оборудовании.

3.3.7. Обеспечить Управляющей организации доступ к общему имуществу, оборудованию дома, местам общего пользования заранее, кроме аварийных случаев, согласовав время прибытия с уполномоченным лицом дома.

3.4.6. Взаимодействовать с должностными лицами Управляющей организации при исполнении настоящего договора.

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Размер платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Цена Договора определяется исходя из перечня работ и услуг, тарифов за работы и услуги и складывается из сумм платы:

- содержание и ремонт общего имущества;

- коммунальные услуги;

4.3. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.4. Плата за содержание и ремонт имущества многоквартирного дома.

4.4.1 Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (панимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома с учетом предложения Управляющей организации устанавливается решением общего собрания собственников помещений. Приложение № 1

4.5. Размер платы за коммунальные услуги

4.5.1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным

договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации многоквартирного дома (признание его ветхим или аварийным) Управляющая организация не несет ответственность за качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества в многоквартирном доме.

5.9. Во всех остальных случаях нарушение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если стороны не смогли достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 30 дней с момента получения.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной стороной, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которых действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещение возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действий обстоятельств, препятствующих их исполнению.

8. Изменение и расторжение договора, срок действия договора

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

8.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой собственник заключил договор управления домом.

8.3. Договор заключен сроком на три года, вступает в силу 01.07.2014г. Окончание действия договора 30.06.2017г.

8.4. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

8.5. Договор может быть досрочно расторгнут на основании решения общего собрания Собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим

законодательством. при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за 3 месяца до расторжения.

8.6. Изменения и дополнения в настоящий договор (включая Приложения) вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.7. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

8.8. Все изменения по Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента их подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 - Перечень, периодичность и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2 - Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющим.

10. ПОДПИСИ СТОРОН, РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА

10.1. Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания жилищным фондом»

Юридический адрес: 662060, Красноярский край, г. Боготол, ул. Ефремова, д.4, пом.97.

Адрес места нахождения организации: 662060, Красноярский край, г. Боготол, ул.

Комсомольская, д. 59, Контактный телефон: 89233634447, ИНН 2444002148, КПП

244401001, ОГРН 1132443002086

Расчетный счет 40702810331000093637 ОАО «Сбербанк России»

Тел. 8-923-363-4447

Директор



Л.Л. Козлова

10.2. «Собственник»:

Ф.И.О. собственника помещения

Клатющенко В.А.

Паспорт 04 00 № 601203 Выда

«31.» 09. 2002г. ОБВ «Боготол»

Красноярского края

Зарегистрирован(а) по адресу: г. Боготол

ул. Ефремова д-51

Сведения о документе, подтверждающем прав собственности на помещение

квартира по ул. Кисова
н. 125 кв.7

тел. 8-903 922 10 68

Полном.

органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом. Приложение № 2

4.5.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5.4. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5.6. Собственник вносит плату за жилищно-коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на расчетный счет или в кассу Управляющего по адресу: Красноярский край, г. Боготол, ул. Школьная, 57.

4.5.7. Плата за помещение (места общего пользования) и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.5.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещения (места общего пользования) и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.5.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги, платы за помещения (места общего пользования), содержание и ремонт многоквартирного дома. Требования по обязательным платежам Управляющим предъявляются Собственнику по основаниям пользования помещением.

4.5.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение обязательств по договору явилось следствием невозможности исполнения, в том числе вследствие изменений в действующем законодательстве. При этом сторона, для которой возникли эти события обязана немедленно известить другую сторону о невозможности исполнения обязательств с предоставлением официально заверенных документов соответствующих органов, подтверждающих наличие вышеуказанных обстоятельств.

5.5. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника квартиры и не представил подтверждающие документы, обязательства по

- 3.3.8. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
- 3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и (или) работ по ликвидации аварий.
- 3.3.10. Самостоятельно демонтировать сантехническое оборудование при выполнении работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющей организацией.
- 3.3.11. Содержать жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счёт его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить бытовой мусор только в специально оборудованные контейнеры, мусоровозные машины. Строительный мусор вывозить самостоятельно в установленные места или по отдельному договору с организацией осуществляющей сбор и вывоз мусора.
- 3.3.12. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
- 3.3.13. Своевременно предоставлять документы, подтверждающие смену Собственника или владельца (свидетельства о государственной регистрации права, договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и т. д.).
- 3.3.14. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей организацией. Производить мероприятия по переустройству помещения (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством только после письменного уведомления Управляющей организации при наличии решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения Администрации г. Боготола.
- 3.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, вноо и связи с нарушением Собственником настоящего Договора, указанные работы проводятся за счёт Собственника.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. На своевременное и качественное устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключёнными договорами.
- 3.4.2. Ежегодно в течение первого квартала получать отчет от Управляющей организации о выполнении условий договора за предыдущий год.
- 3.4.3. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору (на основании письменного заявления) при оплате в полном объеме установленных собственниками помещений обязательных платежей по содержанию и ремонту имущества дома.
- 3.4.4. На общем собрании Собственников помещений изменять перечень работ и услуг по ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.4.5. Получать от Управляющей организации (по письменному заявлению) сведения об отдельных собственниках помещений, не исполняющих обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- принимать выполненные работы по заключенным с исполнителями договорами;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учёт, делопроизводство;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
- выполнять платные заявки по ремонту помещения собственника в многоквартирном жилом доме и инженерных коммуникаций - в пределах эксплуатационной ответственности собственника, по тарифам, утверждённым директором Управляющей организации;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение;

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учёт, давать по ним полные, исчерпывающие ответы в течение 30 дней со дня получения письменного заявления, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.7. Вести финансово-лицевой счёт Собственника. Своевременно производить начисление платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Вести учёт доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома, осуществлять сбор платежей (в соответствии с действующим законодательством) на содержание и ремонт общего имущества дома, с собственников квартир и с пользователей помещений по договорам аренды нежилых помещений.

3.1.9. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственника с составлением соответствующих актов.

3.1.10. Производить взыскание, в том числе через суд, долгов за неисполнение условий настоящего Договора собственниками квартир, а также предъявлять долговые требования к государственным и иным организациям.

3.1.11. Представлять Собственникам отчёт по использованию общих денежных средств в течение первого квартала текущего года за прошедший год, а при дополнительном письменном запросе - за квартал. Отчёт представляется письменно через уполномоченного представителя Собственников.

3.2. Во исполнение настоящего договора Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств в настоящему Договору. Принимать, с учётом 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. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объёму, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении собственника.

3.2.3. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) от своего имени и от имени собственников с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций.

3.2.4. Исполнять обязательства по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только при наличии средств собственников помещений, размещённых на лицевом счёте многоквартирного дома для последующих расчетов за

изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации общего имущества многоквартирного дома. Перечень и объемы работ по капитальному ремонту, которые необходимо выполнить и будут выполняться за счёт средств целевого назначения собственников помещений – на капитальный ремонт, подлежат обязательному согласованию с собственниками помещений многоквартирного дома.

Оформленное надлежащим образом решение Собственника (Протокол общего собрания собственников) предоставляется Управляющей организации для дальнейшего установления объёмов и согласования сроков выполнения работ.

В случае оплаты Собственником всей стоимости работы по капитальному ремонту общего имущества, порядок исполнения и стоимость определяется Управляющей организацией самостоятельно, при условии, что стоимость таких работ не будет превышать территориальные расценки, установленные Госстроем РФ, на аналогичные работы.

2.7. Управление многоквартирным домом - совокупность фактических и юридических действий:

- заключение договоров с третьими лицами на оказание услуг, выполнение работ, приобретение оборудования, материалов, необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии;
- организация процесса выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- открытие и ведение отдельного лицевого счёта на многоквартирный дом;
- выставление Собственнику расчётных документов за оказываемые услуги и выполняемые работы;
- осуществлять контроль за своевременным внесением Собственником помещения установленных обязательных платежей и взносов;
- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, связанной с выполнением работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра Собственников;
- составление сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчёта о финансово-хозяйственной деятельности;
- учёт и хранение договоров управления многоквартирным домом, других гражданско-правовых договоров;
- организационное содействие при проведении Общих собраний Собственников многоквартирного дома;
- совершение других действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности многоквартирного жилого дома.

2.8. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора могут выполняться и оказываться как лично Управляющей организацией, так и с привлечением третьих лиц-Исполнителей.

2.9. Перечень и расчётная (нормативная) периодичность услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома установлена в Приложении № 4 к договору.

Объёмы работ по ремонту общего имущества выполняются в течение всего календарного года по мере технической необходимости при наличии средств собственников помещений на лицевом счёте многоквартирного дома для оплаты фактически выполненных работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Выполнение работ, указанных в настоящем пункте, оформляется ежемесячными актами выполненных работ и подлежат подтверждению уполномоченным лицом (старший дома,

имущества в многоквартирном доме, а также по поручению Собственников помещений в многоквартирном доме совершает юридические и иные действия от имени и за счет Собственников, в т.ч. заключает гражданско-правовые договоры.

1.7. Исполнители - юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые на основании договоров, заключённых Управляющей организацией от имени, по поручению и за счёт собственников помещений, оказывают услуги, в т.ч. связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, выполняют работы, в т.ч. по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.8. Совет многоквартирного дома – избирается собственниками помещений из числа собственников помещений в данном доме:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

1.9. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный