ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 18 по улице Ленина
города Апатиты Мурманской области

«01» апреля 2015 года г. Апатиты Мурманская область

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Апатиты» в лице директора Якунина Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**УО**», с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме № 18 по улице Ленина города Апатиты Мурманской области (далее – «**Многоквартирный дом**»), далее по тексту «**Собственники**», в лице председателя Совета многоквартирного дома Ефремова Николая Трофимовича, действующего на основании Решения общего собрания собственников помещений от 10 марта 2015 года, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «**Договор**»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Протоколом Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 18 по улице Ленина города Апатиты Мурманской области от 10 марта 2015 года, хранящимся по адресу: квартира № 36 дома № 18 по улице Ленина города Апатиты Мурманской области.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим Договором.

1.3. Права и обязанности лиц, проживающих совместно с Собственником, осуществляются ими в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

1.4. Все термины, определения, наименования, используемые в тексте настоящего Договора, соответствуют терминам, определениям, наименованиям и значению, принятым в гражданском и жилищном законодательстве РФ.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора, кроме самого текста Договора, Стороны руководствуются положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Правительством РФ, иными положениями законодательства РФ, отнесенными к предмету настоящего Договора.

1.6. Пожелания и замечания собственников помещений многоквартирного дома, а так же иных лиц, пользующихся помещениями многоквартирного дома на законном основании, по порядку управления, объему, количеству и качеству предоставляемых услуг и осуществляемых работ направляются собственниками в адрес УО в письменной форме. Регистрация писем производится УО в журнале входящей корреспонденции.

1.7. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен сторонами в Приложении № 1.

1.8. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом Договора управления многоквартирным домом является возмездное, в течение согласованного срока (в целях обеспечения Собственниками надлежащего содержания общего имущества) осуществление УО по заданию Собственников следующей деятельности:

2.1.1. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома; оказанию услуг и выполнение работ по техническому и санитарному содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом, в объеме, порядке, условиями и периодичностью, определяемыми в соответствии с Приложением № 2, утвержденным Общим собранием;

2.1.2. Состав и периодичность оказания услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов в объеме, порядке, условиями и качеством, определяемыми в соответствии с Приложением № 3, утвержденным Общим собранием;

2.1.3. Предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», с учетом индивидуальных особенностей каждого из помещений и в соответствии с порядком, определенном законодательством Российской Федерации:

2.2. Оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома не является предметом настоящего Договора. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по Решению Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и на основании осмотров общего имущества с учетом рекомендаций и предложений УО после согласования сторонами условий, объема, размера финансирования, порядка возмещения затрат УО, связанных с проведением капитального ремонта и осуществляется по дополнительному соглашению сторон.

2.3. Внесение уточнений, изменений и дополнений в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме производится на основании Решения очередного (внеочередного) Общего собрания Собственников с учетом предложений УО.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять свою деятельность по управлению общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и предоставлению жилищно-коммунальных услуг в пределах прав, предоставленных Собственником на основании настоящего Договора, руководствуясь законодательством РФ и Решениями Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома;

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору, отвечающие параметрам качества, надежности и соответствующие уровню их оплаты.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Обеспечить окончание мероприятий по подготовке инженерных сетей и другого оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, к эксплуатации в осенне-зимний сезон до начала отопительного периода, либо в срок, установленный соглашением сторон.

3.1.5. В течение действия гарантийных сроков на результаты работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем/арендатором) помещения (й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если УО получила письменную заявку на их устранение. Незамедлительно принимать меры по устранению выявленных недостатков, возникших вследствие ненадлежащего исполнения УО своих обязанностей в соответствии с настоящим Договором.

3.1.6. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования в пределах ответственности УО.

3.1.7. Обеспечить собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или в другой доступной и наглядной форме.

3.1.8. Информировать Собственников (нанимателей/арендаторов) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. Информировать собственников (нанимателей/арендаторов) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва путем размещения соответствующих объявлений в общедоступном месте в наглядной письменной форме.

3.1.10. В случае необходимости проведения работ внутри помещений, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома, не менее чем, за три дня до начала проведения работ согласовать с Собственником (нанимателем /арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.11. При проведении работ**,** оказании услуг**,** устранении аварий и их последствий соблюдать сроки и нормативы, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, требований, Претензий) собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома на режим, объем, периодичность, качество предоставленных услуг, производимых работ, учет их исполнения, и в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении, либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.13. При необходимости на основании заявки Собственника (нанимателя/арендатора) направлять компетентное должностное лицо для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома или помещению (имуществу) собственника (нанимателя/арендатора), а также актов, фиксирующих вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственников (нанимателей/арендаторов) в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением услуг, произведенных работ, оказанных услуг по предмету настоящего Договора.

3.1.14. Принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению о проведении плановых совместных осмотров общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных мероприятий.

3.1.15. Принимать участие во всех проводимых инспекциях, проводимых по инициативе органов местного самоуправления, органов федеральной исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта РФ, а также в проверках (в том числе осуществляемых и по инициативе любого из собственников) общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома с составлением соответствующего акта.

3.1.16. Ежегодно на очередном Общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома по результатам периодических осмотров представлять предложения по текущему и/или капитальному ремонту

общего имущества в случае несоответствия общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов, повреждений, неисправностей.

3.1.17. Производить начисление и организовывать сбор обязательных в соответствии с настоящим Договором платежей за предоставленные услуги и произведенные работы с предоставлением (доставкой) Собственнику (нанимателю/арендатор) помещения платежного документа, оформленного в соответствии с действующим законодательством.

3.1.18. Своевременно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, подлежащим оплате, представлять Собственнику (нанимателю/арендатору) платежный документ за оказанные услуги и произведенные работы.

3.1.19. Информировать в письменной форме Собственника (нанимателя/арендатора) об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуга по новым тарифам или нормативам.

3.1.20. Производить по требованию Собственника (нанимателя/арендатора) и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, сверку платы за жилье и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (пеней).

3.1.21. По требованию Собственников (нанимателя/арендатора) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы, отнесенные к компетенции УО.

3.1.22. Обеспечить хранение и сохранность протоколов Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и решений собственников (листов Заочного голосования) по вопросам повестки дня, поставленным на голосования на время действия настоящего Договора.

3.1.23. Осуществлять хранение и вести по установленной форме техническую, финансовую, кадастровую и иную необходимую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

3.1.24. Обеспечить неразглашение информации о частной жизни собственников (нанимателей/арендаторов) помещений, полученной должностными лицами УО в связи с исполнением настоящего Договора

3.1.25. Предоставлять в соответствии с действующим законодательством льготы для отдельных категорий граждан, установленные действующими федеральными и региональными законами, а также заключать договоры (соглашения) с уполномоченными органами на возмещение из бюджетов сумм предоставленных льгот.

3.1.26. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать от собственников (нанимателей/арендаторов) помещений в многоквартирном доме своевременного в полном объеме внесения платы за оказываемые услуги и производимые работы.

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с собственников задолженность по платежам за оказанные услуги и произведенные по настоящему Договору работы. Принимать иные не запрещенные законом меры по взысканию задолженности.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником (нанимателем/арендатором) время, но не чаще одного раза в три месяца, осуществлять проверку правильности снятия собственником (нанимателем/арендатором) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них защитных пломб.

3.2.4. В соответствии с действующим законодательством приостановить, ограничить, прекратить предоставление коммунальных (и/или жилищных) услуг в случае уклонения собственника от их оплаты (не полной оплаты) и/или систематического нарушения установленных правил, норм условий настоящего Договора, если эти действия УО не приведут к повреждению общего имущества многоквартирного дома и не ущемят права и законные интересы добросовестных собственников.

3.2.5. Самостоятельно определять способы выполнения порученных работ, заказанных услуг, привлекать необходимый персонал, третьих лиц для выполнения работ, оказания услуг и иных действий по выполнению условий настоящего Договора.

3.2.6. По заданию Собственников и на основании Решения Общего собрания осуществлять целевые денежные сборы (взносы).

3.2.7. Представлять интересы Собственников перед третьими лицами, государственными и муниципальными органами власти, в суде, другими физическими и юридическими лицами по предмету и в целях настоящего Договора.

3.2.8. По заданию Собственников и на основании Решения Общего собрания передавать во временное пользование на возмездной основе подвальные, чердачные и иные технические помещения, а так же их части, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу с последующим использованием вырученных денежных средств от хозяйственного оборота на предмет и в целях настоящего Договора.

3.2.9. По заданию Собственников и на основании Решения Общего собрания возводить в целях настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством здания, сооружения, хозяйственные постройки,

пристройки, мансарды и другие объекты капитального строительства на земельном участке, относящемся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. При выявлении УО факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и уклонения от внесения за них платы за коммунальные услуги УО вправе обратиться в суд **с** иском о взыскании с Собственника причиненного реального ущерба.

3.2.11. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги и произведенные работы. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным УО порядком и условиями настоящего Договора

3.3.2. Использовать общее имущество только в соответствии с его назначением, техническими и иными параметрами. Бережно относиться к техническому оборудованию, объектам благоустройства, не допускать, халатного отношения к общему имуществу и способствовать пресечению и/или прекращению противоправных действий по отношению к общему имуществу третьими лицами.

3.3.3. При пользовании общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома воздерживаться от действий, способных умалить и/или ухудшить результаты деятельности УО (и/или подрядчика) по выполнению условий настоящего Договора.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую) службу УО об обнаруженных неисправностях инженерных сетей и коммуникаций, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг. Своевременно сообщать УО о недостатках общего имущества, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.5. Содержать в надлежащем состоянии и производить за свой счет своевременный ремонт и/или замену неисправного санитарно-технического и другого инженерного оборудования и сетей в занимаемых помещениях и не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, но сопрягаемых с ним.

3.3.6. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование инженерных сетей, отнесенных к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с УО. (Требование о согласовании распространяется на установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, регулирующей и запорной арматуры, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсосбережения.)

3.3.8. Обеспечить доступ в дневное время (с 08ч.00мин до 18ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение представителям УО (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.9. Обеспечить доступ в ночное время (с 18ч.00мин. до 08ч.00мин) в принадлежащее ему помещение представителям УО (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) при предъявлении служебных удостоверений для ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.10. Информировать УО об установке индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, производимой за счет собственных средств.

3.3.11. При оборудовании помещения (й) индивидуальными (расположенными внутри помещений) приборами учета коммунальных ресурсов:

3.3.11.1. использовать приборы учета, внесенные в Государственный реестр средств измерений;

3.3.11.2. обеспечивать доступ к приборам учета работникам УО (и/или обслуживающих подрядных организаций) после вступления в действие настоящего договора, а так же ввода в эксплуатацию вновь восстановленных для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;

3.3.11.3. не нарушать существующую схему учета потребления коммунальных ресурсов;

3.3.11.4. обеспечить сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний:

3.3.11.5. производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;

3.3.11.6. вести ежемесячный учет потребляемых коммунальных ресурсов, своевременно, с 23 по 28 числа месяца включительно, следующего за месяцем, подлежащем оплате, предоставлять УО показания индивидуальных приборов учета в письменной форме или по средствам связи в следующем порядке: фамилия, адрес, вид прибора (электросчетчик, газосчетчик. счетчик горячей, холодной воды), заводской номер, текущие показания;

3.3.11.7. при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом УО.

3.3.12. Уведомлять УО в трехдневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживавших, возникновении или прекращении (перехода) права собственности и др.), в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 10 дней и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем). Предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.

3.3.13. Обеспечивать при содержании и выгуле домашних животных соблюдение требований действующего законодательства самостоятельно или за счёт дополнительной оплаты на основании дополнительного соглашения с Исполнителем (Закон Мурманской области «О содержании животных» №432-01 -ЗМО от 13.11.2003)

3.3.14. Соблюдать правила пожарной и иной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и др. помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Выполнять другие санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные действующим законодательством.

3.3.15. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и иные установленные законодательством Правила и нормы, регулирующие предмет настоящего Договора.

3.3.16. Ознакомить всех дееспособных лиц, совместно проживающих в жилом помещении и несущих солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, с условиями настоящего Договора.

3.3.17. Подтверждать право на льготы в порядке, определенном действующим законодательством.

3.3.18. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ, отнесенные к предмету настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную сторонами продолжительность, равно и при обнаружении недостатков выполненной работы (и/или указанной услуги, не являющейся коммунальной), исполнение которой предусмотрено предметом настоящего Договора, Собственник или лицо, занимающее помещение Собственника на законном основании и несущее вместе с ним солидарную ответственность, вправе обратиться с заявлением в УО по своему выбору потребовать:

3.4.1.1. Безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

3.4.1.2. Повторного выполнения работы (оказания услуги);

3.4.1.3. Уменьшения размера платы в соответствии с Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.4.2. Принимать участие лично или через представителя в осмотре общего имущества собственников помещений многоквартирного дома с участием представителей УО в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью лиц, проживающих в данном доме, и осуществления контроля за сохранностью, объемом и качеством предоставляемых услуг, осуществляемых работ. В случае проведения осмотра по инициативе собственников и необходимости привлечения к осмотру представителя УО, УО извещается о проводимом осмотре письменно и не позднее трех дней до дня предполагаемого осмотра.

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных УО в рамках исполнения настоящего Договора.

3.4.4. Знакомиться с промежуточными результатами хозяйственной, финансовой и иной деятельности, связанной с предметом настоящего Договора, в период между общими собраниями собственников, в порядке, установленном п. 6.1. настоящего Договора.

3.4.5. В случае необходимости обращаться к УО с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (помещение) соответствующего коммунального ресурса.

3.4.6. На возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба), причиненных по вине УО (и/или подрядчика), а также на компенсацию морального вреда.

3.4.7. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. УО отвечает за недостатки произведенных работ и ненадлежащее качество услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. УО не несет ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании и ремонте общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора.

4.4. УО не несет ответственности и не возмещает убытки Собственникам полностью или частично и не компенсирует моральный и материальный ущерб возникшие в следствие:

4.4.1. стихийных бедствий, в том числе, не характерных для данного региона;

4.4.2. пожара, возникшего не по вине УО и не вследствие ненадлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору;

4.4.3. умышленных противоправных действий, а так же грубой неосторожности собственников или третьих лиц, направленных на объект настоящего Договора;

4.4.4. аварий инженерных сетей, коммуникаций и иного оборудования, произошедших не по вине УО и не вследствие ненадлежащего исполнения последней своих обязательств по настоящему Договору;

4.4.5. гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.;

4.4.6. изменений в законодательстве, делающих невозможным исполнение условий и обязательств по

настоящему Договору, либо невозможности получения того, на что стороны могли рассчитывать при заключении настоящего Договора;

4.4.7. иных обстоятельств непреодолимой силы. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.5. В случае несвоевременной и/или не полной оплаты, а так же неоплаты Собственником (нанимателем/арендатором) потребленных коммунальных и жилищных услуг в сроки, установленные настоящим Договором, Собственник уплачивает УО пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.6. Уплата пеней не освобождает Собственника (нанимателя/арендатора) от исполнения лежащих на нем обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг, а также работ, произведенных по настоящему Договору

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ И ВЗАИМОРАСЧЕТА СТОРОН

5.1. Плата за оказанные услуги и произведенные работы по настоящему договору включает в себя:

5. 1.1. плату за услуги по управлению многоквартирным домом;

5.1.2. плату за содержание общего имущества многоквартирного дома;

5.1.3. плату за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

5.1.4. плату за коммунальные услуги;

5.1.5. иные целевые сборы и обязательные платежи, осуществляемые по Решению Общего собрания собственников.

5.2. Цена Договора (комплекса услуг и (или) работы по управлению и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме) определяется размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, которую обязан оплачивать каждый Собственник (пользователь) помещения Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

5.3. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется с 1 кв.м. (Одного квадратного метра) общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (пользователю) и составляет: в первый год действия Договора 17 (Семнадцать) рублей 88 копеек за 1 кв.м.

На каждый следующий год размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения увеличивается на шесть процентов по отношению к размеру платы, установленной на предыдущий год.

5.4 Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца включительно, следующего за истекшим месяцем.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представленных Собственнику Управляющей организацией до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в платежном документе отдельно.

5.7. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в первый год действия Договора определен в приложении « 2 к Договору. Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в первый год действия Договора определяется в Приложении № 3 к Договору.

5.8. Управляющая организация за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора утверждает Приложения № 2 и № 3 к настоящему Договору на очередной год. При этом Приложения № 2 и № 3 к настоящему Договору считаются измененными на очередной год действия Договора, если Собственниками не проведено общее собрание и не установлено иное.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и изменяется в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством РФ, и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.10. Неиспользование Собственником и иными лицами (нанимателем/арендатором) помещения в многоквартирном доме не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, работ по управлению и оказанные коммунальные услуг.

5.11. При временном отсутствии Собственника или лиц, проживающих в помещении собственника на законных основаниях, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой по нормативам потребления (при отсутствии приборов учета), осуществляется с учетом перерасчета платежей в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.12. Реализация УО права на приостановление (отключение) и/или ограничение коммунальных и/или жилищных услуг, предусмотренных настоящим Договором, вследствие нарушения порядка (и/или сроков, полноты) их оплаты Собственником, не является основанием для уменьшения или освобождения Собственника от оплаты за оказанные услуги и/или произведенные работы.

5.13. Плата за коммунальные услуги, полученная от Собственников (нанимателей/арендаторов), используется УО исключительно по целевому назначению и перечисляется на счета соответствующих ресурсоснабжающих организаций, пропорционально внесенных Собственниками (нанимателями/арендаторами) сумм.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

6.1. Контроль выполнения условий настоящего Договора со стороны собственников помещений многоквартирного дома обеспечивается добровольным, непосредственным, без вмешательства в производственный и организационный процесс, участием любого из; Собственников (группы Собственников) помещений в мероприятиях, проводимых УО и направленных на предмет договора.

6.2. По запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме УО в течение пяти рабочих дней обязана предоставить документы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору. К числу таких документов относятся:

6.2.1. справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

6.2.2. справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по предмету настоящего Договора;

6.2.3. справки о наличии и размере задолженности УО перед ресурсоснабжающими организациями в отношении данного многоквартирного дома;

6.2.4. справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, и их фактическом исполнении;

6.3. УО ежегодно, в течение первого квартала текущего года, предоставляет собственникам помещений отчет о выполнении настоящего Договора УО, ознакомляет их с деятельностью УО по выполнению условий договора управления многоквартирным домом путем размещения соответствующего сообщения об этом на входных дверях со стороны улицы всех подъездов или у почтовых ящиков в каждом подъезде, а также на официальном сайте УО.

6.4. Сведения о рабочих телефонах руководителей, специалистов, времени работы, часах приема Собственников (нанимателей/арендаторов) руководителями и специалистами УО размещаются на платежных документах и информационных стендах.

6.5. Тексты Федеральных Законов, Правил и иных нормативных документов, регулирующих деятельность УО и отношения сторон в связи с настоящим Договором, а так же наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъекта РФ и органа местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль исполнения предмета настоящего Договора, размещаются в доступном для ознакомления месте в помещении УО.

6.6. Факт нарушения УО условий настоящего Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным одним из Собственников помещений в многоквартирном доме, удостоверяющим данное нарушение, и представителем УО. либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять контроль за исполнением предмета настоящею Договора, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и/или расторжение настоящего договора осуществляется в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.2. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

7.2.1. при ликвидации УО как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица, если не определен его правопреемник;

7.2.2. на основании решения общего собрания собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом УО за 30 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 30 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

7.2.3. в одностороннем порядке по инициативе УО с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 календарных дней, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые УО не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

7.3. Прекращение (расторжение) настоящего Договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, возникших во время его действия.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору утверждаются Общим собранием собственников, оформляются в письменной форме, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с «01» апреля 2015 года и действует 5 (Пять) лет.

8.2. 8.2. Если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора не заявит о его прекращении или расторжении, Договор считается продленным на каждый следующий год, на тех же условиях.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения в полном объеме взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между сторонами.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

9.2. Экземпляр Собственников находится на ответственном хранении у председателя совета многоквартирного дома.

9.3. Данный документ является полным текстом договора управления многоквартирным домом, и после его

заключения любые, ранее имевшиеся договорённости, соглашения и заявления сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие или умаляющие условия настоящего Договора, утрачивают юридическую силу.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

9.4.1. Приложение №1 «Перечень общего имущества многоквартирного дома» с актом технического состояния общего имущества на момент заключения договора;

9.4.2. Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

9.4.3. Приложение №3 «Состав и периодичность работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Апатиты»

184209, г. Апатиты, Мурманская обл.
ул. Строителей, д. 9, кв. 36
ИНН 5101313231
КПП 510101001
ОГРН 1095101000829
р/счет 40702810941050001309
в Мурманском ОСБ 8627 г. Мурманск
кор.счет 30101810300000000615
БИК 044705615

Директор _____ О.В. Якунин

Представитель Собственников:

Председатель Совета многоквартирного дома № 18 по улице Ленина города Апатиты Мурманской области

Ефремов Николай Трофимович

Собственник квартиры № 36 дома № 18
по ул. Ленина г. Апатиты Мурманской области
(Свидетельство о праве собственности: договор №2508 от 08,06,1998 года)

_____ /Н.Т.Ефремов/

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
ИНН 5101313231
Управляющая организация "Апатиты"
КПП 510101001
ОГРН 1095101000829
г. Апатиты, Мурманская область

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом № 18 по улице Ленина
города Апатиты Мурманской области от «01» апреля 2015 года

1. Общие сведения о многоквартирном доме № 18 по улице Ленина города Апатиты Мурманской области

Серия, тип постройки	
Год постройки	
Количество этажей	5
Количество подъездов	3
Количество квартир	60
Общая площадь жилых и нежилых помещений (не относящихся к общему имуществу)	2498,9 кв.м.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома

Фундамент	Вид фундамента – железобетонные блоки Количество продухов –
Наружные стены и перекрытия	Материал стен – Площадь фасада –. Перекрытия – железобетонные плиты
Кровля	Площадь – Тип –
Подвальное помещение	Площадь – Количество электрощитовых – Количество теплоцентров – Наличие общедомовых приборов учета холодного водоснабжения – Наличие общедомовых приборов учета горячего водоснабжения – Наличие общедомовых приборов учета тепловой энергии – Наличие общедомовых приборов учета электрической энергии –
Лестничные клетки	Железобетонные плиты перекрытия Площадь –
Инженерные сети	Разводящие трубопроводы холодного, горячего водоснабжения и отопления проходят по подвальному помещению

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом № 18 по улице Ленина
города Апатиты Мурманской области от «01» апреля 2015 года

Перечень
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 18 по улице Ленина города Апатиты Мурманской области

№ п.п.	Наименование	Объем выполнения	Стоимость на 1 кв.м. общей площади помещений, руб.
1	ОБЕСПЕЧЕНИЕ САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯ		
1.1	Уборка придомовой территории, механизированная уборка снега	Соглано п.1.1. Приложения № 3	1,5
1.2	Уборка лестничных клеток	Соглано п.1.3. Приложения № 3	2,47
1.3	Уборка козырьков, подвальных помещений, кровли, технического этажа	Соглано п.1.4. Приложения № 3	0,17
1.4	Вывоз крупногабаритного мусора	Соглано п.1.5. Приложения № 3	0,22
1.5	Вывоз твердых бытовых отходов	Соглано п.1.6. Приложения № 3	1
1.6	Санитарная обработка подвальных помещений	Соглано п.1.7. Приложения № 3	0,74
2.	ОБСЛУЖИВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И ОБОРУДОВАНИЯ		
2.1	Услуги аварийно-диспетчерской службы	Соглано п.2.1-2.3 Приложения № 3	0,57
2.2	Обслуживание электрических сетей	Соглано п.2.1. Приложения № 3	0,8
2.3	Обслуживание сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения	Соглано п.2.2. Приложения № 3	1,93
2.4	Обслуживание сетей теплоснабжения	Соглано п.2.3. Приложения № 3	1,36
2.5	Обслуживание сетей вентиляции	Соглано п.2.4. Приложения № 3	0,25
3	ПРОЧИЕ УСЛУГИ		
3.1	Формирование и ведение технической документации на многоквартирный дом	Соглано п.3.1. Приложения № 3	0,2
3.2.	Организация расчетов за услуги по содержанию и ремонту	Соглано п.3.2. Приложения № 3	1,24
3.3	Административно-управленческие расходы УО, связанные с ведением финансово-хозяйственной деятельности	Соглано п.3.2. Приложения № 3	1,00
3.4	Информационное обслуживание	Соглано п.3.3. Приложения № 3	0,71
4	РАБОТЫ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ*		3,72
	Итого размер платы за содержание и ремонт с 1 кв.м. общей площади помещений		17,88

*При не утверждении общим собранием собственников помещений перечня и (или) объема работ по текущему ремонту, перечень и объем работ определяется управляющей организацией самостоятельно исходя из целей Договора и технического состояния общего имущества в пределах установленной платы за текущий ремонт.

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом № 18 по улице Ленина
города Апатиты Мурманской области от «01» апреля 2015 года

Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 18 по улице Ленина города Апатиты Мурманской области

1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯ

1.1. Уборка придомовой территории

Вид работ	Периодичность
Очистка тротуаров (сдвижка и подметание снега) при отсутствии снегопада	1 раз в трое суток
Очистка тротуаров (сдвижка и подметание снега) во время снегопада	Через 3 часа
Подсыпка тротуаров песком	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка тротуаров от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Подметание тротуаров в дни без осадков	1 раз в двое суток
Уборка газонов	1 раз в двое суток

1.2. Уборка лестничных клеток

Вид работ	Периодичность
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в 5 дней
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год (весной)
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в месяц
Мытье окон	1 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю

1.3. Уборка козырьков, подвальных помещений, кровли

Вид работ	Периодичность
Очистка кровли и козырьков от мусора, грязи и посторонних предметов	По мере необходимости, до 2-х раз в год
Очистка подвальных помещений от мусора и посторонних предметов	По мере необходимости, до 1 раз в год
Удаление с крыш и козырьков наледи (сосулек), снежных шапок	По мере необходимости, в соответствии с технологией выполнения работ

1.4. Вывоз крупногабаритного мусора

Вид работ	Периодичность
Погрузка и вывоз крупногабаритного мусора	2 раза в неделю

1.5. Вывоз твердых бытовых отходов

Вид работ	Периодичность
Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно, в соответствии с планом-графиком

1.6. Санитарная обработка подвальных помещений

Вид работ	Периодичность
Профилактическая дератизация подвальных помещений	Ежемесячно
Дезинсекция	По мере необходимости, 1 раз в год

2. ОБСЛУЖИВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И ОБОРУДОВАНИЯ

2.1. Обслуживание электрических сетей

Вид работ	Периодичность
Замена перегоревших ламп освещения, датчиков, патронов в подвальных и технических помещениях	По мере необходимости
Мелкий ремонт (без замены) выключателей в подъездах подвальных и технических помещениях	По мере необходимости
Мелкий ремонт (без замены) электропроводки в подъездах подвальных и технических помещениях	По мере необходимости
Замена плавких предохранителей вводных электрощитов и контактных клемм	По мере необходимости
Ревизия подкозырькового, подъездного освещения	1 раз в год
Ревизия вводных электрощитов	1 раз в год
Ревизия этажных электрощитов	1 раз в год
Аварийное обслуживание (обеспечение безопасной эксплуатации электрических сетей при возникновении аварии)	Постоянно

2.2. Обслуживание сетей горячего и холодного водоснабжения, водоотведения

Вид работ	Периодичность
Ревизия задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения, канализации	1 раз в месяц
Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости
Уплотнение резьбовых соединений	По мере необходимости
Проверка изоляции трубопроводов, восстановление изоляции	По мере необходимости
Прочистка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения до отсечного вентиля	По мере необходимости
Прочистка канализационных стояков, лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости
Очистка колодцев дренажной и ливневой канализации	2 раза в год
Прочистка трубопроводов дренажной и ливневой канализации	2 раза в год
Аварийное обслуживание (обеспечение безопасной эксплуатации сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения при возникновении аварии)	Постоянно

2.3. Обслуживание сетей теплоснабжения

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр разводящих трубопроводов теплоснабжения	1 раз в месяц
Профилактический осмотр наиболее ответственных элементов системы (запорной арматуры) согласно «Правил технической эксплуатации тепловых установок»	1 раз в месяц
Профилактический осмотр тепловых центров	4 раза в месяц
Проверка укрепления трубопроводов теплоснабжения	1 раз в месяц
Проверка изоляции трубопроводов, восстановление изоляции	По мере необходимости
Ревизия задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования системы отопления	1 раз в месяц
Промывка системы отопления дома, с последующим наполнением, с составлением акта	Ежегодно, после окончания отопительного сезона
Промывка грязевиков	1 раз в год
Профилактические работы и сдача теплового пункта ресурсоснабжающей организации с получением паспорта готовности дома для эксплуатации в отопительный сезон	Ежегодно перед началом отопительного сезона
Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале и по необходимости в период отопительного сезона
Удаление воздуха из систем отопления	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Аварийное обслуживание (обеспечение эксплуатации сетей	Постоянно

теплоснабжения при возникновении аварии)	

2.4.Обслуживание сетей вентиляции

Вид работ	Периодичность
Технические осмотры вентиляционной системы дома	1 раз в 3 года
Прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в 3 года, в соответствии с нормативно – технической документацией
Устранение засоров вентиляционных каналов	По мере необходимости

3. ПРОЧИЕ УСЛУГИ

3.1. Ведение технической документации на многоквартирный дом

Вид работ	Периодичность
Формирование и ведение технической документации на многоквартирный дом	В соответствии с законодательством

3.2. Организация расчетов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества

Вид работ	Периодичность
Обеспечение расчета платы за содержание и ремонт общего имущества	Формирование платежных документов 1 раз в месяц
Доставка платежных документов плательщикам	Доставка платежных документов в почтовые ящики 1 раз в месяц
Комиссионное вознаграждение кредитных организаций (платежных агентов) за прием платежей	Постоянно
Административно-управленческие расходы управляющей организации, связанные с ведением финансово-хозяйственной деятельности	Постоянно

3.3. Информационное обслуживание

Вид работ	Периодичность
Диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
Информирование на сайте организации в сети Интернет	Постоянно

В договоре управления многоквартирным домом № 18 по улице Ленина города Апатиты Мурманской области с приложениями, утвержденном на общем собрании собственников помещений 10.03.2015 года, подшито и пронумеровано 13 (Тринадцать) листов.

Председатель общего собрания собственников _____ Ефремович Т

Секретарь общего собрания собственников _____ Ефремович Т

Член счетной комиссии: _____ Балдук А.А.