Проект договора управления многоквартирным домом

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

многоквартирным жилым домом по адресу: 456010, Россия, Челябинская область, Ашинский район, город Аша, улица 40 Лет Победы, 3

Челябинская область Ашинский район город Аша «01» 102 2016 года.

ООО «Ашинская управляющая компания», в лице директора Бахмутовой Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"** с одной стороны, и

Собственник помещения, в лице _____,

с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом

1. Предмет Договора

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Порядком проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими жилищные отношения.

1.2. На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ***адресу: ул. 40 Лет Победы, 3*** (далее –многоквартирный дом), протокол конкурса ***от 25.03.2016 года,*** Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и иным лицам, пользующимся помещениями в этом доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Жильцов многоквартирного дома.

1.4. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данномдоме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей 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 площади 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.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять предусмотренные договором работы и оказывать услуги.

2.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

Перечень технической документации предусмотрен п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

Перечень информации, связанной с управлением многоквартирным домом утвержден постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора, Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, отнесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации Собственниками помещений.

За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом иные связанные с управлением им документы вновь избранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК, ТСН либо иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками помещений непосредственного управления. Если за 30 дней до прекращения настоящего договора управления Собственниками помещений способ управления не выбран, документы подлежат передаче органу местного самоуправления, являющемуся организатором открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов осуществляется путем составления в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.4. В течение срока действия настоящего Договора обеспечить предоставление Собственникам и иным Пользователям помещений коммунальные услуги надлежащего качества и в порядке, установленным действующим законодательством и договором, заключенным между Управляющей организацией и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, приведен в приложении 1.

2.1.5. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности, их стоимости содержится в приложении 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении 2 обязательств становится невозможным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам (Пользователям) счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.9. Уведомлять Собственников помещений об изменении порядка и условий

содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

2.1.10. Информировать в письменной форме Собственников помещений об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг в течении 10 дней со дня принятия новых тарифов, но не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

2.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета представленного не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (ч. 2 ст. 155 ЖК РФ).

2.1.12. Производить сбор установленных в п. 4.1.Договора платежей.

2.1.13. Рассматривать все претензии Собственников помещений, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.14. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

2.1.15. По требованию Собственников помещений выдавать необходимые справки установленного образца.

2.1.16. Предоставлять ежегодно Собственникам помещений отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала текущего года за предыдущий год.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

2.2.3. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником (Пользователем) оплаты оказанных услуг более трех месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Собственником (Пользователем) уведомления.

2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.5. Проверять соблюдение Собственником (пользователем) требований, установленных п.п.3.1.3 - 3.1.17. Договора.

2.2.6. Взыскивать с Собственника (Пользователя) в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

2.2.7. Оказывать за дополнительную плату иные услуги по самостоятельным договорам, заключаемым с Собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

3. Права и обязанности Жильцов многоквартирного дома

3.3. Собственник (пользователь) обязуется:

3.1.1. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.2. Избрать из своего состава или уполномочить иное лицо для сотрудничества с Управляющей организацией по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.1.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других 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, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (ях) 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 06-00 по местному времени);

- предписания ГЖИ и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

3.1.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником (Пользователем), и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник (пользователь) обязан предоставить Управляющие организации документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с жилым помещением, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения, представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, дарения, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.1.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

3.1.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.1.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.1.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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

3.1.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.1.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо

использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.1.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.1.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.1.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.1.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления применительно к условиям настоящего Договора.

3.1.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.1.18. 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 или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п.3.1.3., 3.1.5.-3.1.9., 3.1.11., 3.1.13., 3.1.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.1.19. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.1.20. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.2.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.2.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.2.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.2.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник (Пользователь) производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), в соответствии с договором, заключенным между Управляющей организацией и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией;

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом;

- вывоз ТБО.

4.2. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников (Пользователей) с момента начала срока действия настоящего договора, если иное не установлено действующим законодательством. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователя) от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.3. Собственники (пользователи) оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием объема и периодичности выполнения устанавливается приложением 3 к настоящему Договору на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ.

4.5. Оплата Собственником (Пользователем) оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставляемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством, а также в случае предоставления Собственником (пользователем) документов, подтверждающих право на льготы.

4.7. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника (Пользователя) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником (Пользователем) в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение и ненадлежащие исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2.В случае нарушения Собственником (Пользователем) сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно

выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником (Пользователем) одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.3. При нарушении Собственником (Пользователем) обязательств, предусмотренных Договором, Собственник (пользователь) несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.5. Собственник (Пользователь) несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае причинения убытков Собственнику (Пользователю) по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

5.8. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) непринятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

5.9. В случае необходимости выполнения капитального ремонта, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрания Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье капитальный ремонт, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

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

6. Срок действия Договора

6.1. Договор заключен на срок 1 (один) год и действует со дня подписания.

6.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирного домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год поле заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к

исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

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

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности юридического лица;

- по инициативе Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме в течение 3-х рабочих дней информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему Договору. К такой информации относится: общая информация об управляющей организации; основанные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения договора управления; сведения о выполняемых работах (услугах) по содержанию и ремонту общего имущества; порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, их стоимости, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

7.2. Собственники (пользователи) вправе за 15 дней до окончания срока действия договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведениями о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

8. Реквизиты и подписи Сторон

«Управляющая организация»	Собственник (Пользователь)
Общество с ограниченной ответственностью «Ашинская управляющая компания» (ООО «АУК»	
Юр.адрес: 456010 г.Аша, ул.Мира, д.9а	
Почт.адрес: 456010 г.Аша, ул.Озимина, 43а, кор.А.	
ИНН/КПП 7457005138/745701001	
Р/с 407 028 102 72 000 00 86 07 в Челябинском отделении №8597 ОАО «Сбербанк России»	
к/с 301 018 107 000 000 00 602 БИК 047501602	
Директор ООО «АУК»	
_____ Е.Н.Вахмутова	

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом по адресу: 456010 г. Аша, ул. 40 Лет Победы, 3

ПЕРЕЧЕНЬ
выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования, периодичность проведения работ

1. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией

№ п/п	Перечень коммунальных услуг	Стоимость коммунальных услуг
1.	Холодное и горячее водоснабжение	
2.	Водоотведение	
3.	Электроснабжение	
4.	Отопление	

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом по адресу: 456010 г.Аша, ул.40 Лет Победы, 3

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 456010 г.Аша, ул. 40 лет Победы, 3

Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб. месяц)
Содержание помещений общего пользования			
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования		**11525,76**	**0,90**
2. Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	[illegible]		
3. Очистка и влажная уборка мусорных камер	[illegible]		
4. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	[illegible]		
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома			
5. Подметание земельного участка в летний период	1 раз в неделю	8708,35	0,68
6. Уборка мусора с газона, очистка урн	2 раза в неделю	4354,18	0,34
7. Уборка мусора на контейнерных площадках			
8. Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	по мере необходимости	2177,09	0,17
9. Сдвижка и подметание снега при снегопаде	1 раз в день	9348,67	0,73
Итого по уборке земельного участка		**24588,29**	**1,92**
10.Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	**13062,53**	**1,02**
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
11. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год	6403,20	0,5
12. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки		5122,56	0,4
13. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости	6403,20	0,5
14. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	49688,83	3,88
Итого работ по подготовке МКД к сезонной эксплуатации:		**67617,79**	**5,28**
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
15. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, газоснабжения, дымоудаления, электротехнических устройств	2 раза в год.	29198,59	2,28
16. Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	26253,12	2,05
17. Дератизация	1 раз в год	384,19	0,03
18. Дезинсекция	1 раз в год	256,13	0,02
Итого работ по проведению техвических осмотров и мелкий ремонт:		***56092,03***	***4,38***
Всего:		***172886,40***	***13,5***

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"АШИНСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"

ОГРН [illegible] ИНН [illegible] КПП [illegible]
Р/С [illegible] в Челябинском отделении № 8597
ОАО «Сбербанк России»,
К/С [illegible], БИК [illegible]

Юридический адрес: [illegible] Аша [illegible] Мира [illegible]
Почтовый адрес: [illegible] Аша [illegible] Горького [illegible]
тел. [illegible]

Исх. № 477/5
от «07» 04 2016 года

Старшему по дому
Власовой З.С.

456010, Челябинская область,
г. Аша, ул. 40 лет Победы, д. 3, кв. 30

В соответствии с ст. 91 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75), направляем Вам договор управления многоквартирным домом № 3 по ул. 40 лет Победы, для подписания собственниками указанного многоквартирного дома, подписанный экземпляр прошу вернуть в ООО «АУК».

Приложение: два экземпляра договора по 11 листов каждый.

Директор ООО «АУК» Е.Н. Бахмутова

Власова 7.04.2016г