

Договора
управления многоквартирным домом
по адресу: г Самара, ул. Солнечная, дом 36

г. Самара

"28" мая 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «Вертикаль», ОГРН 1086316006930, ИНН 6316135580, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Кириллова Валерия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Совет многоквартирного дома по адресу: г Самара, ул Солнечная, дом 36**, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», в лице председателя Совета МКД Черепанова Дениса Евгеньевича, действующего в интересах собственников, согласно реестра собственников, доверивших Совету МКД заключение договора управления от _____ (Приложение № 4), именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников (участников долевого строительства Многоквартирного дома) помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме (МКД).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми субъекта РФ и актами органов местного самоуправления.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), принять от заказчика-застройщика общее имущество и техническую документацию на многоквартирный дом по актам приема-передачи, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома (п. 4.16), а также оказания дополнительных платных услуг регулируются отдельными договорами.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние определены в технической документации на жилой дом.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм и иных правовых актов и условий, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечивать передачу коммунальных услуг от границ раздела ответственности, установленных между организациями коммунального комплекса (далее - ОКК) и Управляющей компанией в многоквартирный дом и предоставление их собственникам помещений, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

3.1.4. Кроме обязательных услуг, входящих в стоимость содержания жилья и предусмотренных приложением 1 к настоящему договору, предоставлять за отдельную плату дополнительные услуги (ППА, благоустройство придомовой территории, установка автоматически запирающихся устройств на подъезд дома (многоквартирный домофон), консьержи и пр.)

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные услуги для ОКК от Собственника.

3.1.6. Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников - граждан, плата которых законодательно установлена выше платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательными и нормативными актами субъекта РФ и Администрацией г.о. Самара.

3.1.7. Организовать аварийное круглосуточное обслуживание Многоквартирного дома, а также выполнение заявок Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в границах своей ответственности и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению и находящихся в рамках границ ответственности Управляющей компании и Собственника жилого помещения, (Приложение № 2) - в сроки, установленные соответствующими нормативными актами и настоящим Договором, с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика Управляющей компанией.

3.1.10 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет и принимать меры, необходимые для их выполнения в установленные сроки. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, которое принято по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором, за одни сутки до начала их перерыва или в течение одних суток с момента их перерыва. Данная информация размещается на информационном стенде дома.

3.1.12 Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

При условии невыполнения (неоказания) услуг по вине Собственника помещений или другого лица - требовать возмещения затрат с виновного в рамках действующих нормативных и законодательных актов и условий настоящего Договора.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими продолжительность, установленную действующим законодательством, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.2 настоящего Договора.

3.1.14. От своего имени :

- заключать договоры на снабжение коммунальными услугами с организациями коммунального комплекса, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в объемах и с качеством, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлениями Правительства РФ;

- заключать договора на техническое обслуживание жилого дома со специализированной организацией, обеспечивающей предоставление услуг по техническому обслуживанию многоквартирного дома в объемах и с качеством, предусмотренных законодательством РФ

3.1.15. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение, а также за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов (далее - квитанций), путем размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. Выдавать Собственникам квитанции не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять квитанции на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийной службы, приемной и бухгалтерии путем их указания в квитанциях и размещения на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.18. В случае проведения плановых работ внутри помещения Собственника, за три дня до начала их проведения согласовать с Собственником время доступа в помещение в письменной или устной форме.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом правильности начисления настоящим договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее 20 мая, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений или размещается на сайте Управляющей компании и информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствующих органах.

3.1.24. При поступлении коммерческих предложений выдавать разрешения по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, должны быть направлены на погашение оплаты дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, утверждаемых Собственниками на общем собрании.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору с привлечением специализированных организаций для выполнения работ по техническому обслуживанию лифтового оборудования, ППА и дымоудаления, установки автоматически запирающихся устройств на подъезд дома (многоквартирного домофона)) механизированной уборке придомовой территории, дератизации, услуг консьержей, вывоз КГМ (крупногабаритного мусора), и пр.)

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. При условии выполнения работ по устранению аварийной ситуации, возникшей по вине Собственника, востребовать с последнего полного возмещения затрат Управляющей компании.

3.2.4. В течение гарантийного срока эксплуатации Многоквартирного дома решать вопросы с заказчиком-застройщиком по устранению выявленных в процессе эксплуатации конструктивных и технических дефектов или нарушений.

3.2.5. В случае нарушения Собственником или лицами, несущими с ним солидарную ответственность, условий настоящего Договора (несвоевременная оплата коммунальных услуг или содержания жилья свыше 3-х месяцев, или техническое изменение системы отопления, водоснабжения, электроснабжения без согласования с Управляющей компанией и пр.), отключать помещение собственника от подачи коммунальных услуг до момента урегулирования вопросов.

3.2.6. При возникновении задолженности за оплату коммунальных услуг и содержания жилья соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.11г Управляющая компания вправе ограничивать предоставление услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью до 10 числа месяца, следующего за истекшим (ст. 155 ЖК РФ), вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений или Совета Многоквартирного дома согласно пункту 3.1.4.

При отсутствии приборов учета Собственник обязан оплачивать коммунальные услуги исходя из норм потребления, установленных органами местного самоуправления.

3.3.2. Согласовывать с Управляющей компанией, до производства работ, проект на перепланировку помещений с предоставлением документов по установленной форме, а также извещать о сдаче помещения(й) в наём, аренду, продаже другим лицам.

3.3.3. Содержать в исправном и пригодном к эксплуатации состоянии внутриквартирное оборудование пожарной сигнализации и средств пожаротушения, установленное в объеме проекта.

3.3.4. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме:

- сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии;

- производить оплату услуг Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и (или) замену внутриквартирных инженерных коммуникаций и учетных приборов без проекта и соответствующего согласования с Управляющей компанией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, в том числе дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования (лифтовые холлы, переходные лоджии, лестничные клетки);

е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 08.00 в будние дни и с 21.00 до 9.00 - в выходные дни);

з) не производить переустройство, перепланировку, ограждение мест общего пользования с нарушением Правил пожарной безопасности. В случае выявления нарушений собственники несут ответственность перед соответствующими органами самостоятельно.

3.3.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке жилого помещения производить вывоз крупногабаритных и строительных отходов за свой счет в течение двух недель после окончания ремонтных работ.

3.3.7. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора),

- о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение: для снятия показаний с учетных приборов, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического, электрического и иного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Поручать от своего имени требовать от ОКК изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном соответствующими нормативными и законодательными актами.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаём/аренду.

3.4.4. Собственник, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.06г № 152-ФЗ «О персональных данных», дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных лиц, зарегистрированных по данному адресу.

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

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 3 к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных услуг в соответствии с пп. 4.3 и 4.6 настоящего Договора

4.2. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются пропорционально занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается исходя из ежемесячных показаний квартирных и общедомовых учетных приборов, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета или использование не поверенных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Администрацией городского округа Самара. Расчет платы за коммунальные услуги производится с учетом порядка, установленного ст. 249 Жилищного Кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг» и др. нормативными законодательными актами.

4.4. Размер платы за содержание жилья и коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемым ежегодно Администрацией городского округа Самара, или по тарифам ОКК, установленным соответствующими регулирующими органами субъекта РФ или местного самоуправления.

4.5. При производстве тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления, входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного отопления), размер платы за отопление рассчитывается, исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на водоснабжение, электроэнергию, газ и его транспортировку и эксплуатационных расходов по содержанию и

эксплуатации автономной котельной.

4.6. При приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованного теплоснабжения), размер платы за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на холодную воду, газ, электроэнергию, а также эксплуатационных расходов по содержанию и эксплуатации автономной котельной.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме в соответствии со ст. 54 ЖК РФ включает в себя : - плату за содержание и ремонт жилого помещения, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ;
- плату за коммунальные услуги.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций), предоставленных Управляющей компанией, в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным. В случае предоставления Управляющей компанией квитанций позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки предоставления квитанции.

4.9. В выставляемых Управляющей компанией квитанциях указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан в соответствии с данными паспортного стола, объем потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

Сумма пеней, начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора, указывается в квитанции отдельной строкой.

4.10. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за отопление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (включая лифты, противопожарную автоматику (ППА), охрану жилого дома и прочие оказанные услуги).

4.11. С даты ввода жилого дома в эксплуатацию или подписания Акта №1 «Приема-передачи объекта (квартиры, нежилого помещения) под отделку» обязанность по уплате коммунальных платежей, арендной платы за землю, эксплуатационных расходов, расходов по содержанию жилого дома и придомовой территории ложится на собственника.

4.12. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества нанимателям, не имеет права устанавливать размер платы за текущее содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и содержание жилья Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления или субъекта РФ.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды (авансовый расчет), потребовав от Управляющей компании квитанции, с последующим перерасчетом размера его платы.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет специального фонда, создаваемого Собственниками, по отдельному договору, заключенному на основании решения общего собрания собственников помещений или Совета многоквартирного дома. Решение о проведении капитального ремонта и оплате расходов на его проведение принимается с учетом предложений Управляющей компании, в частности о сроках капитального ремонта, его стоимости и порядке финансирования, и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.17. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей компании пению в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки до полного погашения долга.

5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги (при отсутствии приборов учета), Управляющая компания вправе взимать плату за данные услуги по количеству фактически проживающих человек.

5.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании, в части исполнения настоящего Договора, осуществляется собственником помещения в лице Совета Многоквартирного дома или доверенным им лицом в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании информации об оказанных услугах и (или) выполненных работах по окончании отчетного года на основании ЖК РФ;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

6.2. В случае нарушения качества работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, повлекших причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, а также неправомерных действий Собственника, приведших к удорожанию работ по содержанию и ремонту общего имущества, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт, в соответствии с законодательством РФ, является основанием для уменьшения или увеличения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату его составления, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание повреждений, подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах и один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника).

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника (при условии полного погашения оплаты за полученные жилищные и коммунальные услуги перед Управляющей компанией) в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть уведомлена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей протокола решения общего собрания, оформленного юридически надлежащим образом;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты услуг по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. При отсутствии заявления от одной из Сторон о прекращении Договора за 1 месяц до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор считается исполненным в полном объеме после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

7.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника уведомление о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7.7. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме (п.10 ст.162 ЖК РФ)

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. ФОРС-МАЖОР.

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с основной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты и иные, независимые от Сторон, обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на срок с 28.05.2014г по 28.05.2015г.

10.2. При отсутствии заявления от одной из Сторон о прекращении Договора управления за 1 месяц до его окончания срока действия по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор составлен на 6 страницах и содержит 3 приложения. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение:

1. Перечень услуг по содержанию и техническому обслуживанию многоквартирного дома
2. Акт границ ответственности.
3. Перечень статей по коммунальным услугам и содержанию жилья.
4. Реестр собственников, доверивших Совету МКД заключение договора управления.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

ООО УК «Вертикаль»

Директор


В.А Кириллов

Собственник

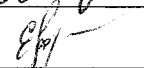
Совет МКД г Самара ул Солнечная, д.36

Председатель Совета


Д.Е Черепанов

Члены Совета:


А.С Евстигнеев


Е.В Коваленко



ПЕРЕЧЕНЬ

работ, выполняемых ООО «УК «Вертикаль»» по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование общего имущества	Виды работ	периодичность
1	2	3	4
1. Помещения общего пользования			
1.1.	Технический этаж	1. Очистка помещения от мусора	1 раз в месяц
		2. Осмотр технического состояния инженерного оборудования	1 раз в месяц
		3. Восстановление гидроизоляции	1 раз в год
1.2.	Подъезды	2. Осмотр помещения с целью обеспечения безопасности проживания - закрытие выхода на кровлю и технический на замок.	1 раз в месяц
		1. Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, лестничных ограждений, подъездного отопления.	1 раз в месяц
		2. Ремонт дверных коробок, петель, ручек, приборов отопления	По мере необходимости
		3. Снятие и установка пружин на входных дверях.	Конец и начало отопительного сезона
		4. Обеспечение освещения мест общего пользования.	По мере необходимости
		5. Уборка лестничных клеток:	
		а) влажное подметание 2-х нижних этажей	Каждый день
		б) влажное подметание выше 2-го этажа	1 раз в неделю
		г) мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
		ж) подметание площадок при входе в подъезд	1 раз в неделю
		з) мытье пола в кабине лифта	1 раз в неделю
1.3.	Тепловой узел	е) Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	2 раза в месяц
		1. Подготовка к сезонной эксплуатации:	
		а) промывка системы отопления	При подготовке к отопительному сезону
		б) гидравлические испытания	
		в) регулировка и наладка	1 раз в год
		г) ревизия запорной арматуры	1 раз в год
		д) покраска оборудования	1 раз в год
2. Осмотр элеваторного узла на предмет обнаружения и устранения течей	1 раз в 10 дней во время отопительного сезона		
1.5.	Лифты	3. Уборка помещения теплоузла	1 раз в месяц
		1. Обеспечение безопасной эксплуатации лифтов	Круглосуточно
		2. Обеспечение электроснабжения лифтов, освещения посадочных площадок и лифтовых шахт.	Постоянно
		3. Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
2. Кровля			
2.1.	кровля	1. Весенне-осенний осмотр кровли с устранением мелких неисправностей	2 раза в год
		2. Очистка парапетов кровли от снега, наледи, мусора	2 раза в год
		3. Очистка внутреннего водостока	2 раза в год
3. Ограждающие несущие конструкции			
3.1.	Фундамент	1. Весенне-осенний осмотр фундамента	2 раза в год
4. Внутридомовые инженерные системы, входящие в состав общего домового имущества дома			
4.1.	Холодное водоснабжение	1. Осмотр системы холодного водоснабжения до первого запорно-регулирующего вентиля с целью обнаружения неисправностей.	2 раза в год
		2. Устранение неисправностей, набивка сальников на водозапорной арматуре, регулирующей арматуре.	По мере необходимости
		3. Снятие показаний с общедомового водосчетчика	1 раз в месяц
4.2.	Горячее водоснабжение	1. Осмотр системы горячего водоснабжения до первого запорно-регулирующего вентиля с целью обнаружения неисправностей.	1 раз в год
		2. Устранение неисправностей, набивка сальников на водозапорной арматуре, регулирующей арматуре.	По мере необходимости
4.3.	Отопление	1. Подготовка к сезонной эксплуатации:	
		а) осмотр системы отопления до первого отключающего вентиля в квартире с целью обнаружения неисправностей.	1 раз в год
		б) промывка системы отопления	При подготовке к отопительному сезону
		в) гидравлические испытания	
		г) ревизия запорной арматуры	1 раз в год
2. Устранение неисправностей, набивка сальников на запорной арматуре, регулирующей арматуре.	По мере необходимости		
4.4.	Канализация	3. Снятие показаний с общедомовых приборов учета тепловой энергии	1 раз в месяц
		1. Осмотр общедомовой канализационной системы с целью обнаружения неисправностей.	1 раз в месяц
		2. Устранение неисправностей, течей, засоров в системе канализации,	По мере необходимости

		зачеканка фасонных соединений.	
4.5.	Электроснабжение	1. Осмотр ВРУ этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих устройств.	1 раз в месяц
		2. Замена электроламп, патронов, выключателей, автоматов, пакетных переключателей в МОП.	По мере необходимости
4.6.	Аварийное обслуживание	1. Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных систем	круглосуточно
5. Придомовая территория			
5.1.	Придомовая территория элементами озеленения и благоустройства	1. Уборка придомовой территории:	
		1.1. <i>Летняя уборка</i>	
		а) подметание территории	1 раз в сутки
		б) полив газонов	По мере необходимости
		1.2. <i>Зимняя уборка</i>	
		а) очистка выходов, отмосток, дорожек от снега	1 раз в сутки
		б) посыпка пешеходных дорожек, выходов песчано-соляной смесью	По мере необходимости
		2. Очистка урн от мусора	1 раз в 2-е суток
		3. Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки
6. Вывоз мусора			
6.1.	Вывоз мусора	1. Вывоз бытового мусора из контейнеров.	Ежедневно
		2. Вывоз крупногабаритного мусора с территории контейнерных площадок	По мере накопления