

г. Ростов-на-Дону

«_____» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гелиос-М», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» или «Исполнитель», в лице Генерального директора Вдовиченко Петра Гавриловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся (являющаяся) собственником жилого (нежилого) помещения (квартиры) № _____ многоквартирного дома 35/3 по пр. Коммунистический, город Ростов-на-Дону (номер и дата государственной регистрации права собственности согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: _____, доля в общей собственности на помещение: _____), именуемый в дальнейшем «Собственник» или «Потребитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № ____ от «___» _____ 201__ года).

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Термины и понятия, используемые для целей настоящего Договора, употребляются Сторонами в значениях, определенных действующим законодательством РФ, основными из которых являются:

- Многоквартирный дом – завершенное строительством здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: _____ по адресу: город Ростов-на-Дону, проспект Коммунистический, 35/3, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.

- Помещение – помещение (в том числе комната, квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

- Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

- Собственник – лицо, о котором внесена запись в Едином государственном реестре недвижимости с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

- Общее имущество Многоквартирного дома – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир (комнат) и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 2 к Договору.

- Доля Собственника – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность

Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- Инженерное оборудование – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

- Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

- Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

- Представитель собственников помещений в МКД – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Цель 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 обязуется в течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственнику услуги по управлению и выполнять работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 35/3 по пр. Коммунистический, далее именуемый дополнительно «Объект».

2.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным пользующимся помещениями в указанном доме лицам, а также предоставлять иные услуги, связанные с обеспечением комфортных условий проживания в помещениях «Объекта» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, а Собственник обязуется оплачивать работы и услуги путем внесения установленной Договором платы, в объеме собранных средств.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, его количественные и качественные характеристики на момент заключения настоящего Договора определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 (тридцати) дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010 г.

3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ

(далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.3.11 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу ukgeliosm.ru в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

3.1.12. Проводить технические осмотры Объекта, в т. ч. и помещений Собственников и нанимателей, с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ. В случае обращения представлять уполномоченному Собственниками лицу результаты технических осмотров.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.8. По мере необходимости, принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору с учетом положений п. 12.5. настоящего Договора.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 4 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные в Приложениях к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.10. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), установленной Приложением № 3 к Договору.

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 1000 (одна тысяча) рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с

последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п. 8.1 настоящего Договора.

3.2.14. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, а в случае заключения прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией – осуществлять содействие ресурсоснабжающей организации. Приобретение, установка и техническое обслуживание общедомовых приборов учета осуществляется за счет финансовых средств собственников, выделенных на выполнение указанных работ, так как данный вид работ не входит в тарифное содержание и ремонт жилья.

3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.17. При принятии решения общим собранием Собственников помещений изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

3.2.18. Изменять размер ставки оплаты на техническое обслуживание, ремонт общедомовых приборов учета, лифтов, услуг по вывозу коммунальных бытовых отходов в случае изменения стоимости таких работ (услуг) подрядными организациями, поставщиками услуг на основании заключённых с Управляющей организацией договоров, включая либо изменяя данную стоимость в платёжном документе, направляемом каждому Собственнику жилого помещения, начиная с даты изменения соответствующего размера ставки оплаты.

3.2.19. На основании принятого на общем собрании собственников помещений решения заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, рекламных объявлений на общем имуществе многоквартирного дома (состав общего имущества определен Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491), при соблюдении правил и норм действующего законодательства, на условиях, согласованных с Советом МКД, с целью привлечения дополнительных средств на содержание и ремонт данного дома. Денежные средства, поступившие в результате использования общего имущества, распределяются в следующем порядке: 70% - на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, 30% - компенсация затрат Управляющей организации, связанных с исполнением поручения.

3.2.20. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей. Не курить в местах общего пользования Многоквартирного дома.

3.3.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

3.3.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении № 3 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.10. При необходимости в срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.3.11. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.3.12. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.13. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников (нанимателей) помещений в Многоквартирном доме, а также совместно проживающих ними лиц, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час.).

3.3.14. В случае невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации, а также работников аварийных служб полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.

3.3.15. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, а также уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в 10-дневный срок с момента отчуждения помещения.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

3.4.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

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

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 4.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1, № 6) и действует один год с даты начала управления Многоквартирным домом. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год.

4.2.1. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

4.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

4.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 4.2 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения согласно статьям 37, 39 ЖК РФ.

4.6. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

4.8. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

4.9. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.10. В случае изменения тарифов на коммунальные и иные услуги и работы, по которым у Управляющей организации заключены договоры с организациями-поставщиками (исполнителями работ, услуг), Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов, организаций-поставщиков услуг (работ) в соответствии с заключёнными договорами.

4.11. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

4.12. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.13. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 4.12 настоящего Договора и указанным в платежном документе, погашается пропорционально размеру их стоимости (задолженности по ним).

4.14. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.15. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.16. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.17. Приобретение, установка и техническое обслуживание общедомовых приборов учета осуществляется за счет финансовых средств Собственников.

4.18. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы за жилищно-коммунальные услуги для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей указанной платы.

5. ПОРЯДОК ПРИЁМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный год.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п. 5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п. 5.5 настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 5.5. и п. 5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.7.1. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.8. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ.

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 2х дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 10 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

7.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

7.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

7.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

7.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

7.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

7.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

7.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

7.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

7.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

7.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

7.9. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» пункта 3.3.4 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

7.10. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

8. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ).

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под роспись;
- д) путем размещения сообщения в холле МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

8.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.3. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 8.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в случае, когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

9.4. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению её обязательств по договору.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

11.1. Настоящий Договор действует с момента его подписания и вступает в юридическую силу с момента внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (Ростовской области) по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом Управляющей организацией.

11.2. Срок действия Договора - 1 (один) год.

11.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- 12.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.
- 12.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является Российская Федерация г. Ростов-на-Дону.
- 12.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.
- 12.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 12.5. Подписанием настоящего Договора Собственник (-и) выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (3 года с даты подписания).
- 12.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.
- 12.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.
- 12.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.
Приложение №2 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома.
Приложение №3 – Стоимость (порядок определения стоимости) дополнительных работ (услуг).
Приложение №4 – Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.
Приложение №5 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.
Приложение № 6 - Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества(по статьям квитанции).

13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	СОБСТВЕННИК
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гелиос-М» (ООО «УК «Гелиос-М») Адрес: 346880, РФ, Ростовская область, г. Батайск, микрорайонСеверный массив, д. 9, пом. 71 ИНН: 6168059340, КПП: 614101001, ОГРН: 1126194005090, расчётный счёт № 40702810902000000147, в ПАО КБ «Центр-инвест» г. Ростов-на-Дону, к/с 30101810100000000762, БИК 046015762	_____ Паспорт РФ серия_____, номер_____, выдан_____ _____, код подразделения_____, дата выдачи _____ Адрес регистрации: _____
Генеральный директор _____/Вдовиченко П.Г./ (подпись)	_____/_____/_____ (подпись)

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.

Наименование	Периодичность	Исполнитель
1. Ведение технической документации на МКД	Постоянно	УО
2. Осуществление контроля и составление актов недопоставки коммунальных услуг.	Постоянно	УО
3. Создание и ведение базы данных по МКД	Постоянно	УО
4. Ведение расчетов, выдача копий лицевого счетов и др.	Постоянно	УО
5. Ведение паспортно-регистрационного учета.	Постоянно	УО
6. Информирование собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг	Постоянно	УО
7. Рассмотрение писем, заявлений, жалоб граждан, подготовка ответов по ним.	Постоянно	УО
8. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками, подрядчиками на выполнение работ, оказание услуг.	Постоянно	УО
9. представительство интересов собственников в государственных, правоохранительных и иных органах.	Постоянно	УО
10. Претензионно-исковая работа.	Постоянно	УО
11. Работы по текущему ремонту в соответствии с планом, утвержденным собственниками помещений МКД	В соответствии с установленными сроками	УО
12 Аварийно-диспетчерской обслуживание МКД	Постоянно	У

Работы аварийного характера в жилых зданиях

К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования внутри распорядительного устройства, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;

Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан.
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Осмотры(обследования) технического состояния жилых зданий.

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий, и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов на основании решений общего собрания собственников многоквартирного дома.

Проведение осмотров(обследований):

№	Элементы и помещения здания(объекта)	Кол-во осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
3.	Инженерное оборудование и коммуникации здания	1	Перед началом отопительного сезона
4.	То же, обслуживаемое спец. Организациями по договору с собственником, владельцем здания	1	В сроки, установленные нормативными документами

5.	Вспомогательные помещения здания с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
6.	Внешнее благоустройство здания	1	В течение года

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра фиксируются и систематизируются для определения вида ремонтных работ.

Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов.

1. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

1.1. Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление и прочистка водосточных труб, колен и воронок;
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при посадках, отслоений от стен;
- ремонт полов на лестничных клетках. (в рамках средств на лицевом счете дома)

2. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

2.2. Виды работ:

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
- ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
- очистка от коррозии и окраска газопроводов, ограждение приямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
- устранение причин подтопления подвальных помещений.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющим и Собственником:

Управляющего	Собственника
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, запорно-регулирующей арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях.	4. Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления
5. По строительным конструкциям-внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений	5. По строительным конструкциям-внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение(квартиру)

Управляющая организация:

_____/П.Г. Вдовиченко /
(подпись)

Собственник:

_____/_____/_____
(подпись)

Описание Общего имущества Многоквартирного дома.

Год постройки МКД –1978; Материал стен - кирпич

Число этажей – 9; Количество подъездов –2;

Наличие подвала или полуподвала 833,5 кв. м; Износ - свыше 50%, нуждается в капитальном ремонте.

Общая площадь помещений (жилых, нежилых) –5400,20 кв. м, в том числе жилая - 3632,30 кв. м

Помещения общего пользования - 992.60 кв. м; Количество квартир – 228;

Общая площадь дома (с учётом холодных, подсобных помещений, а также помещений общего пользования) – 6441,40 кв. м.

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) кровля;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е) детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно- распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования .

Управляющая организация:

Собственник:

_____/П.Г. Вдовиченко /
(подпись)

_____/_____/_____
(подпись)

Стоимость (порядок определения стоимости) дополнительных работ (услуг)

№ п/п	Наименование работ	Единицы измерения	Стоимость работы(руб.)
1	Замена вентиляльной головки, картриджа, прокладки смесителя без снятия и установки смесителя	1 шт.	100-00
2	Замена или прочистка аэратора смесителя без снятия и установки смесителя	1 шт.	50-00
3	Замена (установка) смесителя кухонной мойки без снятия и установки мойки	1 шт.	400-00
4	Замена (установка) смесителя кухонной мойки со снятием и установкой мойки	1 шт.	900-00
5	Замена (установка) смесителя умывальника без снятия и установкой умывальника	1 шт.	400-00
6	Замена (установка) смесителя умывальника со снятием и установкой умывальника	1 шт.	900-00
7	Замена (установка) смесителя умывальника «Тюльпан» со снятием и установкой умывальника	1 шт.	1000-00
8	Замена (установка) смесителя с душем	1 шт.	600-00
9	Замена (установка) смесителя без душа	1 шт.	500-00
10	Замена (установка) мойки без смесителя	1 шт.	500-00
11	Замена (установка) умывальника без смесителя	1 шт.	500-00
12	Замена (установка) умывальника «Тюльпан» без смесителя	1 шт.	900-00
13	Замена (установка) сифона умывальника, мойки без снятия и установки умывальника, мойки	1 шт.	200-00
14	Замена (установка) сифона к ванне	1 шт.	400-00
15	Устранение засора сифона умывальника, мойки, ванны без снятия и установки умывальника, мойки, ванны	1 шт.	250-00
16	Устранение засора унитаза без снятия и установки унитаза	1 шт.	300-00
17	Устранение засора канализационных труб	1 шт.	300-00
18	Замена (установка) унитаза без смывного бачка	1 шт.	1000-00
19	Замена (установка) смывного бачка унитаза	1 шт.	400-00
20	Замена (установка) запорной арматуры к бачку унитаза	1 шт.	400-00
21	Замена (установка) впускного или выпускного клапана бачка унитаза	1 шт.	150-00
22	Мелкий ремонт или настройка работы бачка унитаза	1 шт.	150-00
23	Замена (установка) сиденья к унитазу	1 шт.	200-00
24	Закрепление расшатанного унитаза	1 шт.	200-00
25	Замена (установка) полотенцесушителя	1 шт.	900-00
26	Замена (установка) полотенцесушителя при несовпадении расстояния соединения	1 шт.	1200-00
27	Установка моста полотенцесушителя	1 шт.	600-00
28	Замена (установка) ванны	1 шт.	2000-00
29	Замена (установка) водоразборной арматуры (квартирного вентиля) ГВС, ХВС, СО	1 шт.	300-00
30	Замена (установка) фильтра внутренней разводки ХВС, ГВС	1 шт.	300-00
31	Прочистка фильтра внутренней разводки ХВС, ГВС	1 шт.	100-00
32	Замена (установка) гибкого шланга подачи ХВС, ГВС к смесителю или к бачку унитаза	1 шт.	200-00
33	Замена (установка) гибкого шланга подачи ХВС, ГВС к стиральной или посудомоечной машины	1 шт.	300-00
34	Замена стояка ГВС, ХВС без прохождения перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1000-00
35	Замена стояка ГВС, ХВС без прохождения перекрытия с врезкой на квартирную разводку (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1100-00
36	Замена стояков ГВС, ХВС через одно перекрытие (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1400-00
37	Замена стояков ГВС, ХВС через одно перекрытие с врезкой на квартирную разводку (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1500-00

38	Замена стояков ГВС, ХВС через два перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1800-00
39	Замена стояков ГВС, ХВС через два перекрытия с врезкой на квартирную разводку (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	2000-00
40	Установка компенсатора на стояк ГВС	1 шт.	300-00
41	Замена внутренней разводки ХВС, ГВС	1 точка	800-00
42	Замена стояка системы отопления без прохождения перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1000-00
43	Замена стояка системы отопления с прохождения одного перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1400-00
44	Замена стояка системы отопления с прохождения двух перекрытий (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	1800-00
45	Замена (установка) радиатора системы отопления	1 шт.	1500-00
46	Замена внутренней разводки или подключения радиатора СО	1 шт.	600-00
47	Установка моста радиатора СО	1 шт.	600-00
48	Замена стояка системы канализации без прохождения перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	2000-00
49	Замена стояка системы канализации с заменой крестовины или тройника без прохождения перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	2500-00
50	Замена стояка системы канализации с заменой крестовины или тройника с прохождением перекрытия (стояки, находящиеся не в аварийном состоянии)	1 шт.	3000-00
51	Замена внутренней разводки системы канализации	1 точка	700-00
52	Замена квартирного прибора учета (счетчика) ГВС, ХВС с регистрацией и составлением акта ввода в эксплуатацию	1 шт.	350-00
53	Установка квартирного прибора учета (счетчика) ГВС, ХВС	1 шт.	500-00
54	Замена прокладки на квартирном приборе учета (счетчике) ГВС, ХВС	1 шт.	100-00
55	Штробление стен под внутреннюю разводку ГВС, ХВС, СО	1 м.п.	300-00
56	Слив стояка отопления по инициативе Собственника Помещения за пределами отопительного периода	1 шт.	1000-00
57	Слив стояка отопления по инициативе Собственника Помещения в отопительный период	1 шт.	5000-00
58	Пробивка отверстий в стеновых перегородках под внутреннюю разводку ГВС, ХВС, СО	1 шт.	200-00

Управляющая организация:

_____/П.Г. Вдовиченко /
(подпись)

Собственник:

_____/_____/_____
(подпись)

Информация об Управляющей организации и контролирующих органах

1. Информация об Управляющей организации: Управляющая организация: «Управляющая компания «Гелиос-М».
 - Почтовый адрес: 346880, РФ, Ростовская область, г. Батайск, микрорайон Северный массив, д. 9, пом. 71
 - Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: г. Ростов-на-Дону, ул. Каширская, 9/53 А, оф. 206 А
 - Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: www.ukgeliosm.ru, dom.gosuslugi.ru
 - Адрес электронной почты: geliosm2012@mail.ru
 - Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны: Генеральный Директор Вдовиченко Пётр Гаврилович приём собственников жилья по вопросам управления многоквартирным домом тел. 8-988-569-04-09 суббота с 09.00 до 12.00ч. Аварийно-диспетчерская служба приём заявок потребителей 8-938-136-50-30 круглосуточно (без выходных)
2. Информация о Представителях Управляющей организации: В соответствии с условиями Договора отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре – Представитель Управляющей организации или Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице. Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в ином порядке и сроки, указанные в Приложении № 5 к Договору для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях и их функциях:
 - Техническое и сервисное обслуживание узлов учета теплоснабжения и автоматизированных узлов управления тепловой энергией -;
 - Сбор, транспортировка, размещение (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора – _____;
 - Сбор, транспортировка, утилизация ртутьсодержащих предметов - _____;
 - Аварийное и техническое обслуживание общедомовых газовых сетей - _____;
 - Техническое обслуживание общедомовым вентиляционных каналов – _____;

Все положения Договора и приложений к нему, регулирующие отношения потребителей с Представителем, при отсутствии соответствующего Представителя относятся к отношениям потребителей с Управляющей организацией, а именно:

 - Содержание общего имущества многоквартирного дома;
 - Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления многоквартирных домов;
 - Аварийное, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового электрооборудования и электрических сетей многоквартирных домов;
 - Содержание и ремонт общего имущества: конструктивных элементов многоквартирных домов, детских площадок, внутридомовых инженерных систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, подвалов, крыш многоквартирных домов, ремонт инженерного оборудования многоквартирных домов;
 - Осуществление деятельности по приему платежей физических лиц.
3. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства:
 - Государственная жилищная инспекция Ростовской области, Адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, проспект Театральный, дом 85. Электронная почта: gzhi@donland.ru. Справочные телефоны: (863) 210-22-16 (приемная начальника инспекции), (863) 210-22-13 (сектор кадровой работы), (863) 210-21-93 (отдел правовой работы), (863) 210-22-50 (контрольно-аналитический отдел), (863) 210-22-45 (отдел жилищного надзора по г. Ростову-на-Дону), (863) 210-22-30 (территориальный отдел жилищного надзора);
 - Служба жилищного и строительного надзора РО: Центральный офис Службы расположен по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 17, 3 этаж, тел. 8-863-269-80-01, факс. 8-863-269-79-66, E-mail: rsgsnro@rsgsnro.donland.ru, Почтовый адрес центрального офиса Службы: 344050, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 112;
 - Территориальный орган Роспотребнадзора, адрес: город Ростов-на-Дону, ул. 18 линия, д.17; контактный телефон – +7 (843) 251 05 92 , адрес электронной почты – master@61.rospotrebnadzor.ru, сайт: rpdn.ru;
 - Территориальный отдел управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по РО, адрес: город Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 71/16;
 - Управление Федеральной антимонопольной службы: адрес: 344006, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403. Телефоны: (863) 263-31-04, Факс: (863) 240-99-59, e-mail: to61@fas.gov.ru Городское управление коммунального хозяйства и благоустройства» в г.Ростове-на-Дону, Социалистическая, 77: email:

Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:
 - 1.1 По обслуживанию придомовой территории – согласно границам, установленным кадастровым планом земельного участка.
 - 1.2 По обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – указаны в договорах снабжения ГВС и ХВС, тепловой энергии, электроснабжения и водоотведения.
2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:
 - по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника, и собственник несет ответственность за его техническое состояние.
 - при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.
 - при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.
 - по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника, и собственник несет ответственность за его техническое состояние.
 - при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.
 - по внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.
 - по внутридомовой системе отопления – стояки и проектные обогревающие элементы. В случаи переустройства Собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка.
 - при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.
 - при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.
 - по внутридомовой системе электроснабжения - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.
 - по системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала. В случаи выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон и т.д.), в следствии чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системвентиляции ложится на собственников помещений.

Управляющая организация:

Собственник:

_____/П.Г. Вдовиченко /
(подпись)

_____/_____/_____
(подпись)

**Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества
(по статьям квитанции).**

- Содержание жилого помещения	9,50 р. / кв.м
- Текущий ремонт	4,00 р. / кв.м
- Обслуживание УУТЭ (узла учета тепловой энергии)	1,00 р. / кв.м
- Вывоз ТООП (твердых отходов, потребления и производства)	тариф согласно договору, заключённому с поставщиком (исполнителем) услуги
- Техническое обслуживание и ремонт лифтов	тариф согласно договору, заключённому с поставщиком (исполнителем) услуги

Управляющая организация:

Собственник:

_____/П.Г. Вдовиченко /
(подпись)

_____/ _____ /
(подпись)