

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
расположенным по адресу: г. Владивосток, ул. Некрасовская, д.90

г. Владивосток

«___» _____ 20__ г.

ООО «Управляющая компания «АРМАДА», именуемая в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Левченко Василия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)
являющ_____, собственником(ами) _____
(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы), долей в общем праве собственности)
на основании _____,
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)
от «___» _____ г., № _____,
выданного _____,

_____,
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
именуем_____, в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1 Термины и их толкование

Помещение (жилое/нежилое) – часть Многоквартирного дома (далее по тексту – МКД), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования Собственником в жилых или нежилых целях.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников Помещений, не являющиеся частями помещений и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Владение, пользование и распоряжение Общим имуществом МКД осуществляется Собственником на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. Состав Общего имущества определяется в соответствии с п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ и приведен в Приложении №5 к настоящему Договору.

Жилой комплекс – расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Некрасовская, д.90, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем многоквартирное жилое здание (дом), в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением, входящим в состав Жилого комплекса и имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в МКД. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в МКД в установленном законом порядке (на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД).

Доля участия Собственника - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в МКД, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника за работы и услуги по управлению МКД, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на МКД.

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия Собственникам помещений.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия и т.д. используемые для предоставления коммунальных услуг;

Техническая эксплуатация – управление, санитарное содержание, техническое обслуживание и ремонт (наладка, осмотры, ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации) строительных конструкций и инженерных сетей МКД, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие, утвержденным Правительством РФ перечнем, связанных с таким содержанием работ и услуг.

Содержание и ремонт (техническое обслуживание) – обеспечение нормального функционирования здания и инженерных систем в течение установленного срока службы МКД, с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №1 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №1 к настоящему Договору.

Плата за помещение (жилое/нежилое) – платеж, взимаемый с Собственника и который включает в себя плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД;

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в МКД, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в МКД, объектов придомовой территории, выполняемый для восстановления его исправности, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией, в соответствии с требованиями Собственника.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества в МКД с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Собственников Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) Собственникам и лицам, пользующимся помещениями Собственника.

Обслуживающие организации (исполнители) – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту общего имущества МКД.

Управляющая компания - организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного жилого дома на выполнение функций по управлению таким домом. Высший орган управления МКД - общее собрание Собственников помещений. В период времени между общими собраниями собственников помещений органом управления МКД является Управляющая компания.

2 Общие положения

- 2.1 Настоящий Договор заключен на основании: решения общего собрания собственников помещений в МКД, указанного в протоколе от «13» ноября 2011г. №1 и хранящегося в помещении ООО «УК «Армада» по адресу: г. Владивосток, ул. Некрасовская, дом 90.
- 2.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными к исполнению для всех собственников помещений в МКД. Решение общего собрания собственников помещений в МКД является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании на общем собрании.
- 2.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ; Гражданским кодексом РФ; Жилищным кодексом РФ; Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006г., 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 ремонт общего имущества в МКД ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г., иными нормативными правовыми актами РФ, муниципальными правовыми актами города Владивостока.

3 Предмет Договора

- 3.1. Предметом Договора является управление МКД, содержание и ремонт (текущий, капитальный) общего имущества МКД с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, надлежащего содержания общего имущества, выполнение решений общего собрания собственников помещений по вопросам пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг (холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение). Проведение капитального ремонта общего имущества жилого комплекса регулируется отдельным договором, заключаемым на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, в соответствии с п. 5.18. настоящего Договора.
- 3.2. В соответствии с настоящим Договором, в течение согласованного срока и за установленную плату, Собственник наделяет Управляющую компанию полномочиями по осуществлению комплекса работ и услуг по управлению МКД, включающим оказание услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию, капитальному и текущему ремонту общего имущества в МКД, а Управляющая компания принимает на себя обязательства оказывать услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом, деятельность, в том числе:
 - 3.2.1. Выполнению работ и услуг по содержанию, ремонту (текущему, капитальному) общего имущества в МКД, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями (исполнителями, подрядчиками).
В отношениях с Обслуживающими организациями (исполнителями), ресурсоснабжающими организациями и иными третьими лицами Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.
 - 3.2.2. Начислению, сбору и перерасчету платежей Собственника за помещение и коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий третьим лицам.
 - 3.2.3. Начислению субсидий и льгот по оплате услуг за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи этих полномочий по расчету третьим лицам.
 - 3.2.4. Перечень услуг и работ по санитарному содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в МКД установлен Приложением №1 к настоящему Договору и может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с изменениями действующего законодательства, с последующим извещением об этом Собственников помещений.
 - 3.2.5. Текущий ремонт МКД, его конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования осуществляется в соответствии с планом, утвержденным решением общего собрания Собственников помещений МКД.
- 3.3. Характеристика многоквартирного жилого дома на момент заключения Договора:
 - 1) Адрес: г.Владивосток, ул.Некрасовская, д. 90;
 - 2) инвентарный номер 05:401:002:000225220;
 - 3) год постройки 2011;
 - 4) этажность 21;
 - 5) количество секций 3;
 - 6) количество квартир 246;

- 7) По данным технического паспорта здания (строения) общая площадь МКД (здания) составляет 34000,3 кв. м., общая площадь помещений составляет 24075,9 кв.м. из которых:
- общая площадь жилых помещений (квартир) – 19663,8 кв. м.;
 - общая (основная) площадь учрежденческая (офисов) – 2614,1 кв.м.;
 - общая (основная) площадь гаражей (гаражных боксов) – 1798,0 кв.м.
- 8) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества жилого комплекса 5565,0 кв. м;
- 9) кадастровый номер земельного участка 25:28:040009:43.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязана:

- 4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ, с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п.п. 3.1., 3.2. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 4.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.3. Предоставлять иные услуги (домофоны, видеонаблюдения, поддержание порядка и осуществление контроля за сохранностью общего имущества МКД, обеспечения работы домофонов, систем пожаротушения, сигнализации и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в МКД.
- 4.1.4. Осуществлять ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, организовывать распространение платежных документов (квитанций) среди всех собственников и пользователей МКД.
- 4.1.5. Принимать плату за управление, содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем/арендатором помещения принимать плату за управление, содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от нанимателей и арендаторов Собственника.
- 4.1.6. Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных от имени собственников помещений в МКД, копий свидетельств о праве собственности, договоров купли-продажи, дарения, завещания, аренды, иных правоустанавливающих документов, хозяйственных договоров, контрактов и т.д.
- 4.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других причин, приводящим к угрозе жизни, здоровью собственников, иных пользователей помещениями, а также к порче их имущества. Устранение причин аварийных ситуаций может быть произведено как управляющей компанией самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц. Аварийная служба ООО «ВладСтрой», г.Владивосток, ул.Невская, д.38, тел. (423) 236-14-97, 236-73-04.
- 4.1.8. Вести и хранить документацию, полученную от заказчика – застройщика в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 4.1.9. Рассматривать запросы, предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В 20-дневный срок со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 4.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, а в случае личного обращения - немедленно.
- 4.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 4.1.12. Заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(ий), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.
- 4.1.13. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления Собственнику платежных документов.
- 4.1.14. По требованию Собственника выставять платежные документы на предоплату за управление, содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг, с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 4.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения в местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.
- 4.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в течение 3 (трех) рабочих дней справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 4.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

- 4.1.18. Не менее чем за 3 (три) календарных дня до начала проведения осмотра и/или работ внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении осмотра и/или работ внутри помещения.
- 4.1.19. При необходимости, в целях принятия решений на общем собрании Собственников помещений в МКД, направлять Собственнику помещения предложения о проведении ремонта (текущего/капитального) общего имущества МКД.
- 4.1.20. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов п. 4.1.5. настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
- 4.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший год действия в срок - не ранее, чем за один месяц до окончания каждого года действия и не позднее, чем в течение одного месяца, после окончания каждого года его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде размещается в местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, с предоставлением сведений, установленных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирным домом».
- 4.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника.
- 4.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, членов семьи Собственника, нанимателя/арендатора, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям (за исключением лиц, указанных в п. 4.2.12. настоящего Договора), без письменного разрешения Собственника (нанимателя/арендатора) помещения или наличия иного законного основания.
- 4.1.24. В целях возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением помещений, общего имущества, в соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД за счет Собственников заключить договор страхования объектов общего имущества в данном комплексе за отдельную от настоящего Договора плату.
- 4.1.25. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.
- 4.1.26. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением МКД, документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, либо через 30 (тридцать) дней по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной Управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой Собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД по акту приема-передачи.
- 4.1.27. Приступить к управлению МКД в течение 30 дней со дня со дня заключения первого договора управления между собственником помещений МКД и Управляющей компанией.
- 4.2. Управляющая компания вправе:**
- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 4.2.2. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
- 4.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 5.3. настоящего Договора.
- 4.2.4. По решению общего собрания Собственников помещений, сдавать в аренду помещения, относящиеся к местам общего пользования, вырученные средства по своему усмотрению перераспределять на затраты по содержанию общего имущества МКД.
- 4.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей компанией, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.
- 4.2.6. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями помещений, в срок установленный п.4.3.6. настоящего Договора, данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета, но не более чем за 3(три) расчетных периода.
- 4.2.7. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 4.2.8. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 4.2.9. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества

Собственников в МКД на основании предлагаемого собранию Собственников перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ, направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленным Приложением №2 к настоящему Договору для подписания.

- 4.2.10. Принимать предоплату за жилищно-коммунальные услуги от Собственника в случае его длительного отсутствия.
- 4.2.11. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты Собственником работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Информирование собственников помещений (возможно после проведения указанных работ) осуществляется, путем размещения объявлений в местах, установленных решением общего собрания собственников, либо при предоставлении отчета в соответствии с п. 4.1.21. настоящего договора.
- 4.2.12. Использовать персональные данные Собственника, членов семьи собственника, нанимателей/арендаторов помещений в МКД с правом передачи их третьим лицам (в том числе, вычислительный/расчетный центр) для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений, изготовления квитанций, взыскания задолженности по оплате за помещения и коммунальные услуги, ведение паспортного учета. Заключение Собственником настоящего Договора признается его согласием, а также согласием членов семьи собственника, нанимателя/арендатора на обработку и передачу их персональных данных третьими лицами для целей, предусмотренных настоящим пунктом.
- 4.2.13. Инициировать созыв и проведение общих собраний Собственников помещений МКД, вносить в повестку общих собраний предложения по вопросам изменений условий настоящего Договора управления МКД.
- 4.2.14. Производить осмотры, проверки состояния Общего имущества и ремонт технического инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 4.2.15. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе платы за помещение, а также в перечне работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников (далее «дополнительные услуги»), по заявке Собственника за отдельную плату, согласно прейскуранту цен на соответствующую дополнительную услугу (работу), утвержденному директором Управляющей компании. Порядок и способ выполнения таких дополнительных услуг (своими силами или с привлечением третьих лиц) определяется Управляющей компанией самостоятельно.

4.3. Собственник обязан:

- 4.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и в полном объеме внесения платы за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иных платежей, установленных по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятым в соответствии с действующим законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).
- 4.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения о количестве граждан, зарегистрированных и проживающих в помещении Собственника, о смене Собственника. Предоставить Управляющей компании копии Договоров купли-продажи помещения, дарения и другие документы, подтверждающие смену собственника.
- 4.3.3. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации возместить причиненный моральный и материальный ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу.
- 4.3.4. При не использовании помещения(й) в МКД 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 в городе более 24 часов.
- 4.3.5. По требованию Управляющей организации в 5-ти дневный срок представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства о праве собственности представляются по соглашению Сторон.
- 4.3.6. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета с 25 по 27 число каждого текущего месяца.
- 4.3.7. Предоставить Управляющей компании свои персональные данные и персональные данные членов своей семьи, арендаторов/нанимателей, необходимые для начисления платы за помещение и коммунальные услуги, подлежащие внесению Собственником, согласно условиям настоящего договора, а также в целях выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника, осуществления сбора платежей, ведения паспортного учета, взыскания задолженности по оплате коммунальных услуг, содержания и ремонта помещения. При этом Собственник, члены семьи собственника, наниматель/арендатор помещения дает(ют) согласие на обработку его(их) персональных данных и не возражает(ют) против их передачи третьим лицам, для целей предусмотренных настоящим пунктом.
- 4.3.8. Не допускать выполнение работ или совершение иных других действий, приводящих к порче помещений, общего имущества, нарушению прочности или разрушению конструкций (несущих, ненесущих) строения МКД, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшающих условия эксплуатации и использования помещений МКД другими Собственниками и пользователями.
- 4.3.9. Не производить переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения, в том числе остекление балконов и лоджий, перестановку имеющегося либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не

предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником помещений без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ.

4.3.10. Соблюдать следующие обязательные требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарной мощностью более 9 кВт по тех. паспорту);
- не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;
- не устанавливать полотенцесушитель, не предусмотренный проектным решением;
- не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, путем слива воды);
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами, самовольно установленными запорными устройствами, дверями, перегородками и т.д. эвакуационные пути и помещения общего пользования, входящие в состав общего имущества МКД: коридоры, тамбуры, проходы, лестничные клетки, лестничные марши, балконы, запасные выходы, подвальные и чердачные помещения, лифтовые холлы, фойе и т.д.;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать контейнер ТБО для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а в случае засорения канализации по его вине - возместить Управляющей компании фактические расходы по ликвидации засорения;
- не нарушать тишину и покой граждан в ночное время (с 22-00 ч. до 7-00 ч. по местному времени), в том числе при использовании телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, иных громкоговорящих устройств на повышенной громкости, крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах и т.д.,
- не нарушать тишину и покой граждан при производстве санкционированных работ по переустройству и перепланировке помещений в жилом доме и иных ремонтных работ, создающих повышенный шум и (или) вибрацию с 9-00 ч. до 19-00 ч. по местному времени;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче самого помещения и общего имущества МКД;
- не нарушать архитектурную целостность МКД без согласования в соответствующих инстанциях.
- предварительно информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, с предоставлением оригиналов документов, подтверждающих наличие необходимых разрешений и согласований на производство данных работ;
- производить установку (монтаж) наружных блоков кондиционеров только в местах, установленных условиями настоящего Договора.

4.3.11. В случае самовольного переустройство помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования и иных нарушений действующего законодательства РФ и условий настоящего Договора, Собственник обязан за свой счет исправить нарушение и/или привести помещение в прежнее состояние, в течение 5-ти дней с момента получения письменного требования и возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.3.12. Предоставлять Управляющей компании в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием его персональных данных (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене нанимателя (арендатора);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей компании с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

4.3.13. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра и проверок общего имущества, конструкций дома, технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося и проходящего транзитом через принадлежащее ему помещение, для выполнения необходимых ремонтных работ в указанное и заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время. Результаты осмотров и проверок состояния общего имущества, находящегося в помещении и проходящего через принадлежащее Собственнику помещение, осуществляются представителями Управляющей компании при заключении договора управления МКД, а также при каждом последующем продлении его действия на новый срок и оформляются актом, в соответствии с разделом 7 настоящего договора.

- 4.3.14. Содержать помещение, подсобные помещения, балконы и лоджии в чистоте и порядке, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, других собственников помещений, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества МКД и придомовой территории.
- 4.3.15. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.
- 4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иным пользователем помещений условий настоящего Договора, норм действующего законодательства РФ, то указанные услуги и работы проводятся за счет Собственника помещения.
- 4.3.17. Ежегодно участвовать в общих собраниях собственников помещений МКД и исполнять решения общего собрания собственников.

4.4. Собственник имеет право:

- 4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, через уполномоченных представителей, которые вправе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. Уполномоченные представители выбираются решением общего собрания собственников помещений в МКД из числа собственников помещений МКД.
- 4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
- 4.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, в соответствии с Приложением №1 настоящего Договора. Заявление об изменении размера платы направляется Управляющей компании в течение 6-ти месяцев, после соответствующего нарушения.
- 4.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 4.4.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.1.21. настоящего Договора.
- 4.4.6. Поручать вносить плату за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
- 4.4.7. Производить переоборудование и перепланировку помещений в МКД только после получения соответствующих разрешений, в порядке установленном законодательством Российской Федерации.
- 4.5. Члены семьи Собственника несут равные с ним обязанности и имеют права пользования помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Дееспособные и не ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами его семьи. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

5. Порядок и размер оплаты

- 5.1. Размер месячной платы за помещение (содержание и текущий ремонт) устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, согласно статьям 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ, исходя из утвержденной общим собранием собственников помещений стоимости соответствующих видов работ и услуг, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества МКД и определяется, исходя из занимаемой общей площади помещения Собственника. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД указана в Приложении № 2 к настоящему Договору и включает, в том числе 15% за услуги и работы по управлению МКД Управляющей компанией.
- 5.2. Размер месячной платы за помещение (содержание и текущий ремонт) - общего имущества МКД, определяется собственниками помещений с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается для собственников жилых помещений на срок 12 месяцев.
- По истечению каждых последующих 12 месяцев с даты проведения последнего общего собрания Собственников помещений МКД управляющая компания вправе повысить размер платы за помещение, стоимость иных услуг, утвержденных общим собранием Собственников помещений МКД в одностороннем порядке, в связи с ростом уровня инфляции, ростом уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей. В случае одностороннего увеличения Управляющей компанией размера платы за помещение, иные услуги, утвержденные общим собранием Собственников помещений МКД, размер процентов, на которые произошло увеличение размера месячной платы за помещение (содержание и текущий ремонт), иные услуги, утвержденные общим собранием Собственников помещений МКД, не может быть ниже размера процентов, на которые произошел рост инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитанных на основании совокупности указанных показателей.
- 5.2.1. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке повысить размер платы за помещение (содержание и текущий ремонт) и иные услуги, утвержденные общим собранием Собственников помещений МКД, в связи с увеличением третьими лицами (обслуживающими организациями, исполнителями, подрядчиками) цен (ставок, тарифов) на свои услуги и выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, по заключенным с Управляющей компанией договорам. Сторонами настоящего договора согласовано, что Управляющая компания применяет новые цены (ставки, тарифы) со дня их увеличения третьими лицами (обслуживающими организациями, исполнителями, подрядчиками).

- 5.2.2. Собственники помещений обязаны, без внесения изменений и дополнений в настоящий договор, осуществлять оплату за помещение по статьям «содержание» и «текущий ремонт», а также иные услуги, утвержденные общим собранием Собственников помещений МКД, в соответствии с ценами (ставками, тарифами) измененным по основаниям указанным в п. 5.2 настоящего договора.
- 5.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается органами местного самоуправления и определяется из показаний приборов учета, а при их отсутствии, из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления.
- 5.4. При принятии Администрацией г. Владивостока постановлений об изменении тарифов на коммунальные услуги, содержание и ремонт помещений, Собственники обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утвержденными тарифами без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор. Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного или правового акта органов местного самоуправления либо в установленный таким актом срок.
- 5.5. Превышение объема ТБО, свыше объема, включенного в размер платы за содержание и текущий ремонт, согласно приложения №2 к настоящему договору, фиксируется Управляющей компанией путем составления Акта, оформляемого в соответствии с разделом 7 настоящего договора и вывозится специализированным предприятием на основании дополнительных разовых заявок Управляющей компании, за плату, действующую для данного вида услуг у специализированного предприятия для Управляющей компании.
- Распределение затрат, понесенных Управляющей компанией на вывоз (уборку) мусора(отходов) ТБО, свыше указанной объема (нормы) накопления и их оплата производится Собственником в порядке и сроки, установленные в п.п. 5.1., 5.7., 5.9. настоящего договора.
- 5.5.1. Стоимость услуг по вывозу (уборке) строительного мусора (отходов), образовавшегося в результате проведения Собственником работ (ремонт, переустройство, переоборудование) в принадлежащем ему помещении, а также вывоз (уборка) мусора (отходов), образовавшегося в результате осуществления Собственником помещений предпринимательской (хозяйственной) деятельности (производства или потребления, в том числе товаров (продукции), утративших свои потребительские свойства) (далее по тексту – мусор/отходы), не входит в размер платы, указанный в Приложении №2 к настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно, либо вывоз (уборка) такого мусора (отходов) организовывается Управляющей компанией по заявке Собственника помещений и самостоятельно в полном объеме оплачивается Собственником помещений по дополнительно выставленному Управляющей компанией платежному документу, в порядке и сроки, установленные п. п. 5.7., 5.9. настоящего договора.
- 5.5.2. В случае не осуществления Собственником помещений вывоза (уборки) мусора (отходов), а также в случае не установления Собственника - владельца указанного мусора (отходов), либо отказа установленного Собственника от вывоза (уборки) принадлежащего ему мусора (отходов), Управляющая компания в течение 3-х дней, с момента обнаружения мусора (отходов) в местах общего пользования, являющихся общим имуществом МКД, фиксирует наличие указанного мусора (отходов), путем составления Акта, оформляемого в соответствии с разделом 7 настоящего договора.
- На основании данного Акта, в течение 3-х дней, с момента его подписания, Управляющая компания организовывает вывоз (уборку) мусора (отходов) из мест общего пользования, являющихся общим имуществом МКД, с отнесением понесенных затрат на Собственника помещений, являющегося владельцем мусора (отходов), путем выставления ему отдельных платежных документов к оплате в порядке и сроки, установленные п. п. 5.7., 5.9 настоящего договора.
- В случае невозможности установления Собственника помещений, являющегося владельцем не вывезенного (не убранного) мусора (отходов), на основании указанного Акта Управляющая компания организовывает вывоз (уборку) данного мусора (отходов) из мест общего пользования, являющихся общим имуществом МКД с отнесением понесенных затрат на всех собственников помещений в МКД.
- Распределение Управляющей компанией и оплата Собственником затрат, понесенных Управляющей компанией на вывоз (уборку) мусора (отходов) владельца которого не удалось установить, производится в порядке и сроки, установленные п.п. 5.1., 5.7, 5.9. настоящего договора.
- 5.5.3. Собственники помещений МКД, осуществляющие предпринимательскую (хозяйственную) деятельность, обязаны соблюдать обязательные санитарно-эпидемиологические требования к обращению (сбору, временному хранению, обеззараживанию, обезвреживанию, транспортированию) с отходами, образующимися в организациях при осуществлении медицинской и/или фармацевтической деятельности, выполнении лечебно-диагностических и оздоровительных процедур (далее – медицинские отходы), а также к размещению, оборудованию и эксплуатации участка по обращению с медицинскими отходами, санитарно-противоэпидемическому режиму работы при обращении с медицинскими отходами, установленными Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.7.2790-10, «Санитарно – эпидемиологическими требованиями к обращению с медицинскими отходами», (утв. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 09.12.2010 г. №163).
- Собственники помещений МКД, осуществляющие предпринимательскую (хозяйственную) деятельность (в том числе медицинскую и/или фармацевтическую деятельность, выполнение лечебно-диагностических и оздоровительных процедур), не в праве осуществлять сбор и временное хранение мусора (отходов), образовавшегося в результате осуществления Собственником помещений предпринимательской (хозяйственной) деятельности (производства или потребления, в том числе товаров (продукции), утративших свои потребительские свойства) в контейнерах хранения и сбора ТБО, а также на площадке сбора и временного хранения мусора (отходов) ТБО.
- 5.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается исходя из фактических объемов потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг

гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Приморского края в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные в нежилом помещении, а также потребленные на содержание мест общего пользования, относящихся к нежилым помещениям, производится исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределяется между всеми собственниками нежилых помещений в размере, пропорциональном площади занимаемого нежилого помещения к общей площади всех нежилых помещений МКД.

- 5.7. Плата за помещение и коммунальные услуги, а также иные услуги, утвержденные общим собранием собственников помещений в МКД вносится Собственниками помещений в МКД ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении капитального ремонта общего имущества плата за помещение для Собственника может включать плату за капитальный ремонт, либо в соответствии с решением собственников помещений, оплачиваться Собственником на основании отдельных платежных документов предоставляемых Управляющей компанией, в срок, установленный условиями данного пункта настоящего договора.
- 5.7.1 Денежные средства, поступившие от Собственника в счет оплаты помещения, коммунальных услуг и иных услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД в полном размере, самостоятельно распределяются Управляющей компанией по статьям затрат в размере, указанном в платежном документе.
- 5.7.2. Денежные средства, поступившие от Собственника в счет оплаты помещения, коммунальных услуг и иных услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД в неполном размере, самостоятельно распределяются Управляющей компанией в размере, пропорциональном размеру платы за конкретную коммунальную услугу, платы за помещение (содержание и текущий ремонт), а также иных услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД в общем размере указанных в платежном документе платежей за работы и услуги, выполненные (предоставленные) за расчетный период.
- 5.7.3. В случае наличия задолженности у Собственника помещения по оплате помещения и (или) коммунальных услуг, а также иных услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД денежные средства, поступившие от Собственника, в первоочередном порядке направляются на погашение имеющейся задолженности, начиная с периода ее возникновения до момента ее полной оплаты. Если поступивших от Собственников денежных средств недостаточно для погашения всей имеющейся задолженности, оплата считается неполной и распределяется в соответствии с п. 5.7.2. настоящего договора. После погашения всей суммы основного долга по оплате помещения и коммунальных услуг, а также иных услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД денежные средства самостоятельно направляются Управляющей компанией на уплату пеней, начисленных в соответствии с п.6.3 настоящего Договора.
- 5.8. При неиспользовании Собственником и иными лицами помещений, обязанность внесения платы за помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору сохраняется. При временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан внесение платы за холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.
- 5.9. Плата за помещение и коммунальные услуги, а также иные услуги, утвержденные общим собранием собственников помещений в МКД вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов (содержащих персональные данные Собственника) и предоставляемых Управляющей компанией в срок до 05-го (пятого) числа месяца, следующего за расчетным. При предоставлении платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 5.10. В выставленном Управляющей компанией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается дата создания платежного документа, а также могут быть суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.
- 5.11. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.3. настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
- 5.12. Собственники вносят плату за помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами в кассу Управляющей компании или на расчетный (лицевой) счет, указанный в платежном документе (квитанции) через отделения и платежные терминалы Сбербанка России.
- 5.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ - стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 5.14. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую компанию в письменной форме или сделать это устно и требовать с Управляющей компании в течение 20 (двадцати) дней, с даты обращения, извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

- 5.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги, согласно п. 4.4.6. настоящего Договора, нанимателям/арендаторам и установивший размер платы за помещение и/или коммунальные услуги меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы, но не позднее срока, установленного п. 5.7. настоящего Договора, возместить Управляющей компании разницу в размере платы, между установленной условиями настоящего Договора и платой, установленной Собственником для нанимателей/арендаторов помещения.
- 5.16. 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.
- 5.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общему домовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.
- 5.18. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня, объема, стоимости работ по капитальному ремонту, сроков его проведения, а также размера и порядка оплаты за данный ремонт для каждого Собственника.
- Решение собственников помещений о необходимости проведения ремонта принимается с учетом предложений Управляющей компании о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках оплаты Собственниками расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Стоимость услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества МКД включает в себя сумму денежных средств в размере 15% за услуги и работы по управлению МКД Управляющей компанией.
- 5.19. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. Ответственность сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.2. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих либо пользующихся помещениями собственников;
 - использованием собственниками и лиц, проживающих либо пользующихся помещениями собственников, общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
 - аварий, произошедших не по вине Управляющего и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.6.4. настоящего Договора, Собственник жилого помещения обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, установленными частью 14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим договором. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги юридические и физические лица, являющиеся собственниками нежилых помещений МКД, обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.3.1. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, при наличии вины Управляющей компании.
- 6.3.2. В случае возникновения у юридического либо у физического лица, являющегося собственником нежилого помещения в МКД, задолженности по оплате коммунальных услуг, на сумму превышающую ежемесячный размер платы, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг через 15 дней с даты направления Собственнику письменного уведомления (предупреждения) и до момента полной оплаты Собственником помещения задолженности за коммунальные услуги и пени.
- 6.3.3. При невыполнении иных обязательств установленных настоящим договором, Собственник помещений уплачивает Управляющей компании пени в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, (длительностью, более одного календарного месяца), не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе произвести перерасчет за жилищно-коммунальные услуги или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника причиненного ущерба.
- 6.5. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.
- 6.6. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.
- 6.7. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей компании к общему имуществу, общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей

компании и находящихся в помещении Собственника, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования и т.д., а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника данного помещения.

- 6.8. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации, имуществу третьих лиц, несет данный Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств данного Собственника.

7. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушений условий настоящего договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченным (и) общим собранием собственников помещений МКД лицом (лицами):

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления Актов в соответствии положениями п.7.2-7.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений МКД для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на письменные обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени, места и повестки собрания) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В соответствии с условиями настоящего Договора, а также по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, в следующих случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;
- неправомерных действий Собственника, причинения вреда общему имуществу МКД, причинения вреда жизни, здоровью и имуществу иных Собственников помещений в МКД и (или) проживающих в жилом помещении иных граждан.

Указанный Акт может являться основанием для корректировки ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. 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.

7.3. Акт составляется комиссией в составе не менее трех человек, при обязательном участии представителей Управляющей компании, лица уполномоченного общим собранием собственников помещений МКД осуществлять контроль над деятельностью Управляющей компании, в присутствии Собственника помещения.

7.4. При отсутствии Собственника помещения либо лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений МКД, Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии лиц пользующихся его помещением (ями) - членов семьи Собственника, нанимателя/арендатора помещения, соседей, родственников, представителей подрядных организаций и иных лиц.

7.5. В случае не прибытия в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22-00 ч. до 7-00 ч. по местному времени) с момента сообщения о нарушении, представителя Управляющей организации для проверки факта нарушения, или, если признаки нарушения могут исчезнуть, или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт в обязательном порядке составляется и подписывается остальными членами комиссии, но в любом случае в количестве не менее 3-х человек.

7.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника помещения (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя и т.п.). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, лицу пользующимся его помещением) под расписку, другой экземпляр Управляющей компании.

7.7. 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, подписанный уполномоченными решением общего собрания лицами и Управляющей компанией.

7.8. В случае, если работа Управляющей компании признана общим собранием собственников помещений МКД неудовлетворительной, то Управляющей компании выносится предупреждение и дается 3 (три) месяца для улучшения работы.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий договор управления может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

- 1) Собственниками помещений в МКД на основании решения общего собрания Собственников помещений МКД, в случае невыполнения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом Управляющей компании не позже чем за 2 (два) месяца до даты расторжения настоящего договора;
- 2) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник помещения в МКД должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:
 - МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
 - собственники помещений в МКД на своём общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;
 - собственники помещений регулярно (более 3-х месяцев подряд) не исполняют в полном объеме своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в части оплаты.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

8.1.5. В связи с окончанием срока действия договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на условиях предусмотренных Договором.

8.3. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

8.4. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем договоре Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

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

8.7. 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 распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

8.8. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Особые условия

9.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или выбора непосредственного способа управления домом в течение календарного года действия настоящего договора не является основанием для расторжения настоящего договора с Управляющей компанией.

9.2. Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД.

9.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения по спорным вопросам, то возникшие споры и разногласия разрешаются в судебном порядке на территории Российской Федерации на основании материального права Российской Федерации и в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации. Переписка и судебные разбирательства между Сторонами будут вестись на русском языке. Стороны по соглашению между собой установили подсудность по спорам, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, по месту нахождения Управляющей компании «ООО УК «Армада».

9.4. Обо всех изменениях адресов, реквизитов, номеров телефонов, факсов, стороны обязаны сообщать друг друга в письменной форме в 5-ти дневный срок. Направление Управляющей компанией корреспонденции предназначенной Собственнику помещения по последнему почтовому адресу, месту нахождения (жительства), указанному Собственником помещений в МКД, считаются надлежащим уведомлением.

9.5. Настоящие правила распространяются на владельцев домашних животных:

9.5.1. Содержание домашних животных в помещениях допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.5.2. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние МКД и прилегающей территории и обязаны не допускать загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, коридоров, лифтов, подвалов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров и других мест общего пользования в МКД. В случае оставления животным экскрементов, в не отведенных для указанных целей местах, они должны быть немедленно удалены владельцем животного.

9.5.3. Запрещается выгул домашних животных на территории МКД, в том числе на бельевых, детских и спортивных площадках, клумбах, а также в иных местах придомовой территории МКД, специально не отведенных и не оборудованных для данных целей.

9.5.4. Запрещается содержание (в том числе подкармливание) домашних и беспризорных животных на балконах и лоджиях, на лестничных клетках, чердаках, подвалах, подсобных помещениях, на придомовой территории МКД, а также иных местах совместного пользования собственниками помещений общим имуществом МКД.

9.6. Запрещается: курение, распитие спиртных напитков и совершение иных противоправных действий в местах совместного пользования собственниками помещений общим имуществом МКД.

10. Форс-мажор

- 10.5. Управляющая компания, 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 виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты 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.
- 10.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более трех 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.
- 10.7. 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.

11. Срок действия Договора

- 11.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год.
- 11.2. В течение 30 дней с даты проведения Собственниками помещений в МКД общего собрания Собственников и осуществления выбора способа управления жилым домом и управляющей организации ООО «Управляющая компания «Армада» либо государственной регистрации права собственности на помещение, Собственник обязан получить в Управляющей компании и подписать оба экземпляра договоров управления жилым домом и один экземпляр договора управления жилым домом, подписанный обеими Сторонами, Собственник(и) помещения в МКД возвращает Управляющей компании.
- 11.3. В случае не исполнения Собственником помещения в МКД своей обязанности, установленной п. 11.2. настоящего договора подписанные 2 (два) экземпляра договора управления МКД Управляющая компания направляет Собственнику(ам) для их подписания последним(ими). Собственник(и) помещения обязан, в течение 10 календарных дней с даты их получения, подписать и один экземпляр договора управления жилым домом, подписанный обеими Сторонами, Собственник(и) помещения в МКД возвращает Управляющей компании.
- 11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 11.5. Настоящий договор составлен на 13 страницах и содержит 7 Приложений. Для Собственника гаражного бокса настоящий договор составлен на 13 страницах и содержит 6 Приложений.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение №1 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества МКД.
- Приложение № 2 – Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.
- Приложение №3 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества МКД.
- Приложение №4 – Разграничения зон эксплуатационной ответственности сторон.
- Приложение №5 – Состав общего имущества МКД.
- Приложение №6 - Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества МКД.
- Приложение №7 – Схема конструктивных элементов помещения и место установки наружного блока кондиционера.

12. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания «АРМАДА»

Юр. адрес: 690014 г.Владивосток,

ул. Некрасовская, д. 90.

Режим работы: пн-пт, с 9:00 до 18:00

ОГРН 1102538006284

БИК 040507705

ИНН 2538140792

КПП 253801001

Р./сч. № 40702810700060000247 в ОАО

«Дальневосточный банк»

Корр./сч. 30101810900000000705

тел/факс: 294-80-28

Директор _____ В.Н. Левченко

Собственник(и) (представитель Собственника):

(ФИО, наименование Собственника, №доверенности, кем, когда выдана)

(подпись) (фамилия, инициалы) печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников граждан):

Паспорт серии _____ № _____
выдан: _____
(кем) _____,

адрес регистрации: _____

адрес фактического проживания: _____

Телефон: _____

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Влажная уборка входных групп	5 раз в неделю
2.	Влажной протирка кабины лифта	5 раз в неделю
3.	Влажная протирка панелей вызова в лифтах, поручней лифта, лифтовых дверей на первых этажах лифтовых холлов	5 раз в неделю
4.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в 5 дней.
5.	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
6.	Влажная уборка лестничных площадок, маршей, межквартирных коридорах и поручней	2 раза в месяц
7.	Протирка почтовых ящиков	1 раз в 2 месяца
8.	Влажная протирка стен, осветительных приборов кабины лифта	1 раз в неделю
9.	Мытье тамбурных дверей	1 раз в год
10.	Влажная протирка отопительных приборов	2 раз в год
11.	Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов	5 раз в неделю
12.	Влажная протирка стен, плафонов на этажах, чердачных лестниц, окон, электросчетчиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
13.	Влажная протирка ящиков пожаротушения	2 раз в год
14.	Влажная протирка лифтовых дверей выше 1-го этажа	1 раз в месяц
15.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год
16.	Подготовка зданий к праздникам	1 раз в год (Новый год)
17.	Протирка указателей	1 раз в год
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества жилого комплекса		
18.	Подметание брусчатки в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
19.	Подметание брусчатки в дни без осадков	5 раз в неделю
20.	Очистка урн от мусора	1 раз в двое суток
21.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
22.	Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
23.	Уборка детской площадки	5 раз в неделю
24.	Помывка урн	1 раз в месяц
25.	Полив тротуаров	По мере необходимости
26.	Убора мусора с газона	По мере необходимости
27.	Полив газонов	По мере необходимости
28.	Стрижка газона	По мере необходимости
29.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
30.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
Холодный период года		
31.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	1 раз в двое суток
32.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	1 раз в сутки
33.	Подметание и сдвигание свежевывавшего снега до 2 см и более	1 раз в сутки
34.	Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
35.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
36.	Посыпка территории солью и песком	В дни гололедицей и перед сильным снегопадом
37.	Промывка урн	1 раз в месяц
38.	Перекидывание снега и скола	По мере необходимости

III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
39.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
40.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
IV. Подготовка жилого комплекса к сезонной эксплуатации		
41.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
42.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в весенне-летний период
43.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
44.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
45.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
46.	Проведение технических осмотров инженерного оборудования, инженерных сетей, мест общего пользования	Два раз в год.
47.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
48.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	2 раза в год
49.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
50.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
51.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
52.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-ноль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
53.	Устранение аварии	По мере необходимости
VII. Прочие услуги		
54.	Дератизация	По мере необходимости
55.	Дезинсекция	1 раз в 2 месяца
56.	Ведение регистрационного учета (паспортный стол)	По мере необходимости
57.	Видеонаблюдение за сохранностью общего имущества.	Круглосуточно

Управляющая компания ООО «УК «Армада»:

 Директор _____ / _____

Собственник:

 _____ / _____

Приложение №2 к договору
от _____ г.
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Некрасовская, 90

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества

п/п	Наименование затрат	Стоимость, руб./кв.м.		
		Боксы	Офисы	Жильё
Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе				
1.Содержание общего имущества многоквартирного дома		16,63	15,12	17,44
1.1	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов		2,72	2,72
1.2	Благоустройство и санитарное содержание общего имущества дома и придомовой территории	5,25	6,25	5,00
1.3	Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования	4,94	4,94	4,94
1.4	Содержание и техническое обслуживание лифтов			3,78
1.5	Техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты	4,92	0,91	0,70
1.6	Техническое обслуживание и ремонт систем вентиляции и газоудаления подземной автопарковки	1,22		
1.7	Техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения	0,30	0,30	0,30
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома		4,77	5,57	6,56
2.1	Текущий ремонт лифтов			1,78
2.2	Текущий ремонт асфальтобетонного покрытия придомовой территории	1,27	2,07	1,28
2.3	Текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов	3,50	3,50	3,50
Итого размер платы:		21,40	20,69	24,00

Управляющая компания ООО "УК "Армада":

Директор _____ / _____ /

Собственник:

_____ / _____ /

Приложение №3 к договору
от _____ г.
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Владивосток, ул. Некрасовская, д. 90

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества

<i>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</i>	<i>Предельный срок устранения</i>
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колени пр., расстройство их креплений)	5 суток
Разбитые окна и сорванные створки оконных переплетов, форточек - в холодный период - в теплый период	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Течи в водопроводных кранах и кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (замена, ламп, выключателей, конструктивных элементов светильников)	1 суток

Примечание: сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или получения заявки Собственника (нанимателя/арендатора) помещения.

Управляющая компания ООО «УК «Армада»:

Директор _____ / _____ /

Собственник:

_____ / _____ /

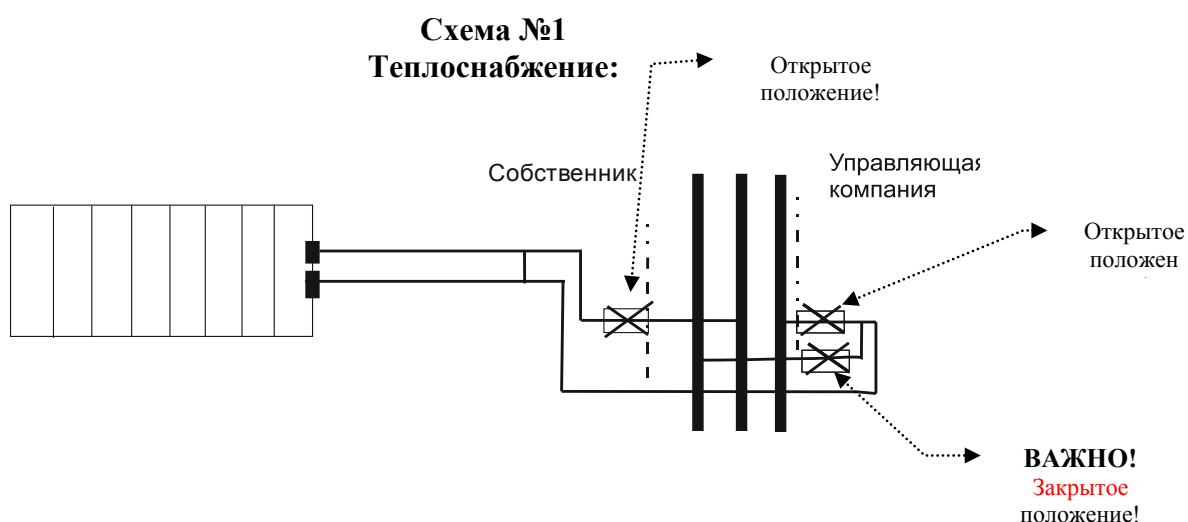
**Разграничения зон ответственности
обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома,
между Собственником и Управляющей компанией**

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

Граница ответственности между Собственником и Управляющей компанией обозначена пунктирной линией на схеме.

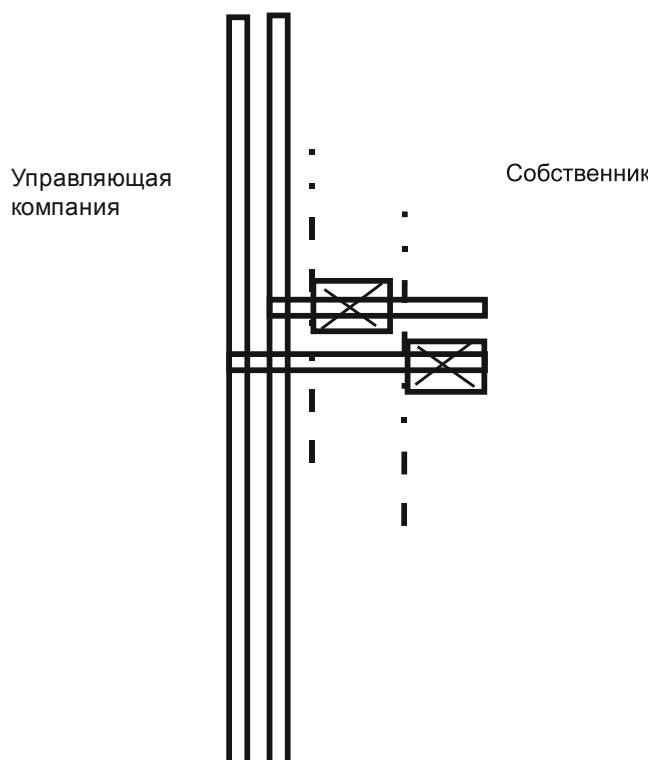
Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности



Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая компания, остающаяся часть – Собственник.

Схема №2

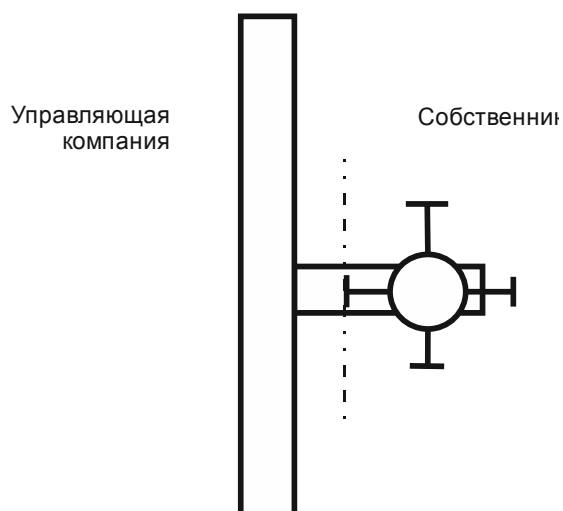
Система холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:



Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживание Управляющая компания, систему после точки разделения от первого вентиля на стояке – Собственник.

Схема №3

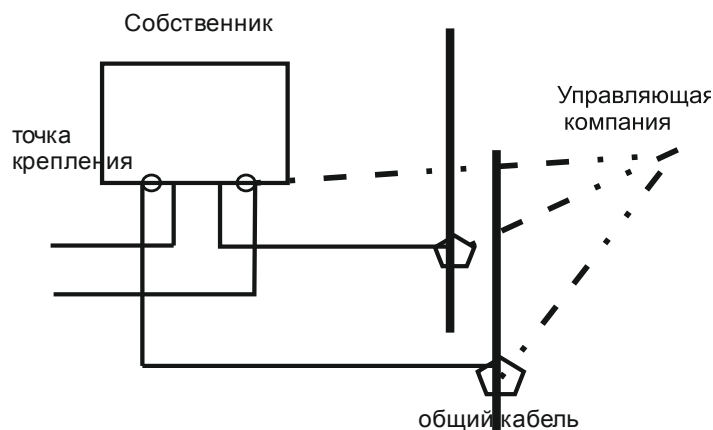
Водоотведение (канализация):



Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая компания, тройник и остающуюся часть – Собственник.

Схема №4

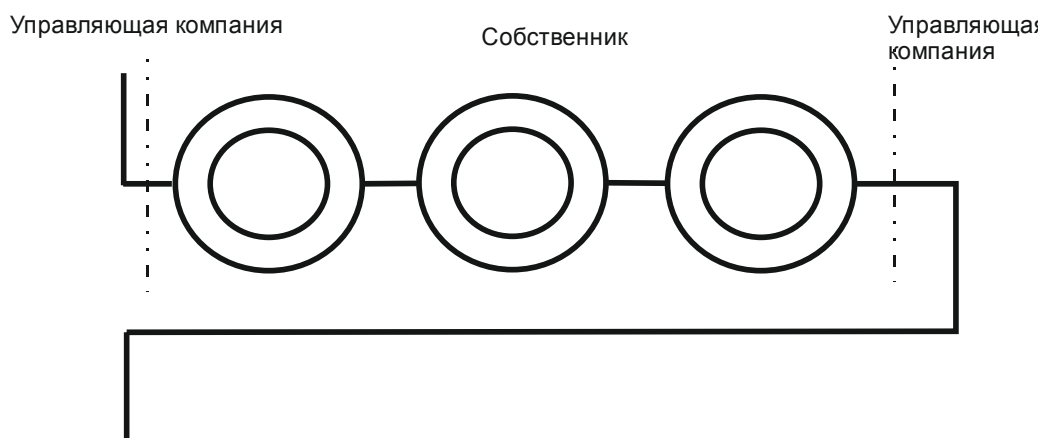
Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:



Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование обслуживает – Собственник.

Схема №5

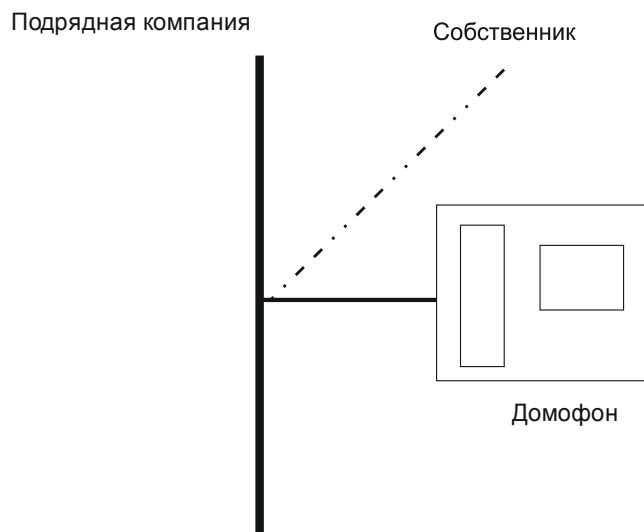
Система охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):



Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

Схема №6

Система переговорно-замочного устройства (ПЗУ):



Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабелю по дому обслуживает Подрядная компания, остальное – Собственник.

Управляющая компания ООО «УК «Армада»:

Директор: _____/_____/

Собственник:

_____/_____/

Состав общего имущества

(в ред. Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491),

1. В состав общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. Также в состав общего имущества включаются:

а) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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.

б) 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.

в) 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.

г) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с 3 настоящего Приложения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

3. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая компания ООО «УК «Армада»:

Директор:

_____ / _____ /

Собственник:

_____ / _____ /

Приложение №6 к договору
от _____ г.
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Владивосток, ул. Некрасовская, д. 90

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту
(в ред. Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170)

1. Устранение местных деформаций, усиление восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков, швов и трещин, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.
4. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков кровли, усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и др. кровель, замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов.
8. Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в др. общедомовых вспомогательных помещениях.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
11. Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
12. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.
13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха в границах территории, закрепленной за домом.
14. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств.

Управляющая компания ООО «УК «Армада»:

Директор:

_____ / _____ /

Собственник:

_____ / _____ /