

Договор управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«03» 07 2015 г.

ООО «Комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Наврошковой Елены Александровны, действующего на основании Устава общества, с одной стороны и:

1) _____ (паспорт: серия _____
№ _____ выдан _____ доля в праве _____,
2) _____ (паспорт: серия _____
№ _____ выдан _____ доля в праве _____,
3) _____ (паспорт: серия _____
№ _____ выдан _____ доля в праве _____,
4) _____ (паспорт: серия _____
№ _____ выдан _____ доля в праве _____,

именуемый (е) в дальнейшем «Потребитель», правообладатель (ли) жилого помещения № _____ многоквартирного жилого дома по адресу: г. Челябинск, пр. Победы, д. 292а действующий (е) за себя лично и (или) в интересах проживающих в помещении лиц с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. По настоящему договору Потребитель поручает, а Управляющая организация обязуется совершить за счет Потребителя и от имени Потребителя или от имени Управляющей организации и за счет Потребителя в течение времени указанного в п.5 за плату указанную в п.6 все необходимые юридические и фактические действия по управлению, организации содержания, технической эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу г. Челябинск, пр. Победы, д. 292а, именуемое в дальнейшем «Строение», осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.
- 1.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.
- 1.3. Общая площадь принадлежащего Потребителю помещения - _____ кв. м.

2. Состав общего имущества дома:

Определяется в соответствии с техническим паспортом дома и иной исполнительно-технической документацией.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ и услуг определяются Приложением № 2 к настоящему Договору. Выполнять работы по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования. Периодичность выполнения работ и сроки устранения неисправностей установлены Приложением № 3 к настоящему Договору.
- 3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление жилищных (услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 3.1.6. Производить начисление и сбор платежей, установленных в п. 6 Договора, других платежей, связанных с управлением многоквартирным домом, обеспечивая при этом выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-квитанция, в которой указывается наименование и сумма платежа, доставляется в почтовый ящик по месту нахождения помещения Потребителя срок до 2 числа месяца, следующего за истекшим.
- 3.1.7. Регистрировать и рассматривать в установленные действующим законодательством сроки все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 3.1.8. По требованию Потребителя выдавать справки о составе семьи, количестве проживающих в жилом помещении, отсутствии задолженности и иную информацию в пределах компетенции Управляющей организации при предъявлении Потребителем документов, удостоверяющих личность, и при отсутствии просрочки оплаты услуг и работ, предусмотренных настоящим договором.
- 3.1.9. Распределить поступившие денежные средства следующим образом:
 - оставлять в своем распоряжении вознаграждение за оказание услуг по управлению имуществом многоквартирного дома;
 - производить расчеты с подрядчиками и поставщиками услуг и работ;
 - осуществить иные платежи, связанные с исполнением настоящего договора;

При наличии экономии денежных средств после расчетов с поставщиками услуг и подрядными организациями, выполняющими работы по содержанию общего имущества, указанные денежные средства направляются управляющей организацией на выполнение мероприятий по ремонту общего имущества многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории.

3.1.10. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.11. Предоставлять собственнику информацию, связанную с управлением многоквартирным домом, перечень которой утвержден Правительством РФ, отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

3.1.12. Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов с обоснованием затрат и расходов (составление смет, калькуляции и пр.), порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовывать работы по немедленной ликвидации аварий в МКД.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества в помещениях Потребителя, контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Потребителем. Дата и время проведения проверки должны быть согласованы с Собственником не позднее 5 (Пять) рабочих дней до даты проведения такой проверки;
- 3.2.2. Выдавать предписания Потребителю о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других потребителей;
- 3.2.3. Управляющая организация наделяется правом доступа в помещения Потребителя для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, установления факта проживания и количества проживающих в жилом помещении, согласования проводимых мероприятий с Потребителем (наймаем);
- 3.2.4. В случае непредоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета и личного заявления.
- 3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;
- 3.2.6. Прекращать предоставление услуг по настоящему Договору в случае наличия у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;
- 3.2.7. В случае нарушения Потребителем сроков оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и др.) применять меры, предусмотренные законодательством или договором. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3. Потребитель имеет право:

- 3.3.1. на добросовестное и качественное обеспечение содержания общего имущества многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Челябинска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;
- 3.3.2. на самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением;
- 3.3.3. пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;
- 3.3.4. принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома;
- 3.3.5. производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования в установленном, действующим законодательством, порядке;
- 3.3.6. контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.3.7. обращаться по вопросам контроля за соблюдением нормативно-правовых актов в жилищно-коммунальной сфере в Государственную жилищную инспекцию по адресу: г. Челябинск, ул. Энгельса, 43, тел. 727-78-28, e-mail: gzhi_chel@mail.ru, в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области, по адресу: г. Челябинск, ул. Елькина, 73, тел. 263 – 64 -90, e-mail: rospn@chel.sumet.ru
- 3.3.9. осуществлять иные права, предоставленные ему действующим законодательством

3.4. Потребитель обязан:

- 3.4.1. самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего ему имущества (в т.ч. общего, пропорционально площади занимаемого им жилого помещения) независимо от наличия зарегистрированного права собственности и проживания в жилом помещении;
- 3.4.2. своевременно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставляемыми счетами-квитанциями), на расчетный счет Управляющей организации; оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;
- 3.4.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
 - о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения. Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;
- 3.4.4. при наличии квартирных приборов учета ежемесячно в период с 01 по 10 число текущего месяца снимать их показания и передавать полученные показания приборов учета в отдел начисления бухгалтерии по телефону, либо через сайт компании;
- 3.4.5. привлекать представителя Управляющей компании для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества, придомовой территории, а также для установления факта непредоставления и (или) ненадлежащего предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- 3.4.6. в заранее согласованное время и дату обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством порядке;
- 3.4.7. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных и иных работ. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемые помещения представителя Управляющей организации составляется акт. При этом в случае возникновения аварийной ситуации и причинения ущерба Потребителю, третьим лицам Управляющая организация не несет ответственность за причиненный ущерб Потребителю, третьим лицам;
- 3.4.8. при возникновении аварии в помещениях Потребителя, вследствие засора канализации, аварии в инженерных сетях водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения и других коммуникаций по вине Потребителя, последний обязан устранить аварию своими силами за свой счет, и несет ответственность за ущерб, причиненный по его вине. В случае невозможности устранения аварии, она может быть устранена Управляющей организацией за счет собственника.
- 3.4.9. до начала работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения и (или) инженерных систем предоставлять для согласования в Управляющую организацию установленные законом документы о переустройстве и (или) перепланировке;
- 3.4.10. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания и пользования общим имуществом, придомовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- 3.4.11. использовать помещения в соответствии с его назначениями, соблюдать права и законные интересы третьих лиц;
- 3.4.12. бережно относиться к жилым помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию или в аварийную службу по телефону;
- 3.4.13. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов (при наличии), на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества в помещениях Потребителя, контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Потребителем. Дата и время проведения проверки должны быть согласованы с Собственником не позднее 5 (Пять) рабочих дней до даты проведения такой проверки;
- 3.2.2. Выдавать предписания Потребителю о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других потребителей;
- 3.2.3. Управляющая организация наделяется правом доступа в помещения Потребителя для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, установления факта проживания и количества проживающих в жилом помещении, согласования проводимых мероприятий с Потребителем (нанимателем);
- 3.2.4. В случае непредоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета и личного заявления.
- 3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 3.2.6. Прекращать предоставление услуг по настоящему Договору в случае наличия у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;
- 3.2.7. В случае нарушения Потребителем сроков оплаты за предоставленные услуги (плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и др.) применять меры, предусмотренные законодательством или договором. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3. Потребитель имеет право:

- 3.3.1. на добросовестное и качественное обеспечение содержания общего имущества многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Челябинска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;
- 3.3.2. на самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением;
- 3.3.3. пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;
- 3.3.4. принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома;
- 3.3.5. производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования в установленном, действующим законодательством, порядке;
- 3.3.6. контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.3.7. обращаться по вопросам контроля за соблюдением нормативно-правовых актов в жилищно-коммунальной сфере в Государственную жилищную инспекцию по адресу: г. Челябинск, ул. Энгельса, 43, тел. 727-78-28, e-mail: gzhi_chel@mail.ru, в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области, по адресу г. Челябинск, ул. Елькина, 73, тел. 263 – 64 -90, e-mail: gospn@chel.sumet.ru
- 3.3.9. осуществлять иные права, предоставленные ему действующим законодательством.

3.4. Потребитель обязан:

- 3.4.1. самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего ему имущества (в т.ч. общего, пропорционально площади занимаемого им жилого помещения) независимо от наличия зарегистрированного права собственности и проживания в жилом помещении;
- 3.4.2. своевременно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставляемыми счетами-квитанциями), на расчетный счет Управляющей организации; оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;
- 3.4.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
 - о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;
- 3.4.4. при наличии квартирных приборов учета ежемесячно в период с 01 по 10 число текущего месяца снимать их показания и передавать полученные показания приборов учета в отдел начисления бухгалтерии по телефону, либо через сайт компании;
- 3.4.5. привлекать представителя Управляющей компании для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством порядке; ненадлежащего предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- 3.4.6. в заранее согласованное время и дату обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством порядке;
- 3.4.7. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных и иных работ. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемые помещения представителя Управляющей организации составляется акт. При этом в случае возникновения аварийной ситуации и причинения ущерба Потребителю, третьим лицам Управляющая организация не несет ответственность за причиненный ущерб Потребителю, третьим лицам;
- 3.4.8. при возникновении аварии в помещениях Потребителя, вследствие засора канализации, аварии в инженерных сетях водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения и других коммуникаций по вине Потребителя, последний обязан устранить аварию своими силами за свой счет, и несет ответственность за ущерб, причиненный по его вине. В случае невозможности устранения аварии, она может быть устранена Управляющей организацией за счет собственника.
- 3.4.9. до начала работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения и (или) инженерных систем предоставлять для согласования в Управляющую организацию установленные законом документы о переустройстве и (или) перепланировке;
- 3.4.10. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания и пользования общим имуществом, придомовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.
- 3.4.11. использовать помещения в соответствии с его назначениями, соблюдать права и законные интересы третьих лиц;
- 3.4.12. бережно относиться к жилым помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию или в аварийную службу по телефону;
- 3.4.13. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов (при наличии), на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- 3.4.14. не допускать обсыпания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от

3.4.15. обеспечить за свой счет устранение повреждений в жилом помещении, а также ремонт либо замену пришедшего в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а также возместить убытки другим жильцам возникшие по вине Потребителя;

3.4.16. в зимнее время по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам;

3.4.17. самостоятельно производить утепление принадлежащего ему жилого помещения;

3.4.18. не допускать выполнения в квартире и других местах работ или действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, либо нарушающих нормальные условия проживания других потребителей, в том числе не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовой техники в домах, оборудованных электроплитами не более 5 кВт) дополнительные приборы или секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного разрешения Управляющей организации, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; получать письменное согласование Управляющей организации на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода, свет) и смену отопительных приборов, реконструкции электрических сетей;

3.4.19. ознакомить всех совместно проживающих с ним лиц с условиями настоящего договора и обеспечить выполнение этих условий данными лицами.

3.4.20. возмещать затраты Управляющей организации понесенные и документально обоснованные затраты, перечень и размер которых определены решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае причинения убытков Потребителю, третьим лицам по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств;

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещений Потребителя определяются в соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри помещений (Приложение № 1).

4.4. Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергии, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника производит начисление за коммунальные услуги на количество фактически проживающих лиц за весь предыдущий период с момента подписания договора и вправе в судебном порядке взыскать с Собственника понесенные убытки.

4.6. В случае, если Пользователь своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Пользователем, с которым заключен настоящий договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений и право подтверждающих документов.

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

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

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

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор считается заключенным с момента акцептования Управляющей организацией оферты, направленной ей Собственниками по результатам общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Вступает в юридическую силу с 07 07 2015 г. Договор заключен сроком на один год.

5.2. При отсутствии, не менее чем за 30 дней, заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, договор считается продленным на один год и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

5.3. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать договор от имени Управляющей организации при подписании настоящего договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

6. Цена договора, порядок определения цены договора. Порядок оплаты.

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Потребителя включает в себя:

плату за содержание и текущий ремонт, которая включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; плата за услуги по управлению входит в плату за содержание жилого помещения и оказание прочих жилищных услуг.

6.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в размере, рассчитанном исходя из натуральных показателей помещения, в соответствии с тарифами, утвержденными органом местного самоуправления и сметой стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых сверх минимального перечня работ (услуг) необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством РФ. Размер платы за ремонт и содержание общего имущества по настоящему договору не может быть ниже тарифа, установленного органом местного самоуправления.

6.3.1. Размер платы по договору может быть изменен в одностороннем порядке в случае принятия органом местного самоуправления, уполномоченными органами государственной власти нормативных актов, которыми устанавливаются иные тарифы, чем те, которые были установлены в момент подписания договора, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

6.3.2. Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом может быть изменен по предложению управляющей компании на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В данном случае тарифы устанавливаются

6.6. Оплата предоставленных услуг осуществляется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, с помощью системы приема платежей «ГОРОД» на расчетный счет управляющей организации.
6.6. В случае несвоевременного внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги Потребитель уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей в момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки платежа. Управляющая организация предъявляет к оплате пени отдельной графой в счет-квитанции, ежемесячно выставляемой Потребителю, которая подлежит оплате одновременно с оплатой услуг.

7. Действие непреодолимой силы.

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, эпидемию, блокаду, эмбарго, а также землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8. Особые условия.

8.1. Все споры или разногласия по договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров стороны предусмотрели, что управляющая организация при обращении в суд применяет положения ст. 29 ГПК РФ в части рассмотрения таких разногласий в судебном порядке по месту нахождения жилого помещения Потребителя.
8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Претензии, обращения по оказанию жилищных услуг рассматриваются в течение 5 рабочих дней (кроме аварийных случаев). Претензии могут быть предъявлены Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, предъявляемые по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.
8.3. Подписывая настоящий договор, Потребитель выражает свое безусловное согласие на обработку персональных данных в любых формах предусмотренных законодательством, а также на трансграничную передачу без ограничения срока действия, в том числе третьим лицам в целях надлежащего исполнения принятых обязательств по договору, в том числе по истребованию и взысканию задолженности.

9. Изменение и расторжение договора.

9.1. Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по письменному соглашению сторон.
9.2. Договор прекращает свое действие в случаях:
9.2.1. прекращения права собственности на жилое помещение или смерти Собственника. В случае смерти лица, с которым заключен настоящий договор, или потери им права Собственника, договор подлежит переоформлению с лицом (ми), у которого (ых) появляется право на данное жилое помещение в силу закона, завешания, других оснований;
9.2.2. по соглашению сторон.
9.2.3. других обстоятельствах, предусмотренных действующим законодательством РФ.
9.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в связи изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, а также при неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги в течение более двух месяцев.

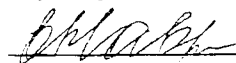
10. Адреса и реквизиты сторон

ООО «Комфорт»

454031, г. Челябинск, пр. Победы, д. 292-а, оф. 3
ИНН 7460011406; КПП 746001001
р/с 40702810390500001942;
к/с 3010810400000000779
в ОАО «Челябинвестбанк»
БИК 047501779
оф. сайт: comfortchel74.ru
т. 225-22-36

Режим работы: Пн – Чт : 8.00 - 17.00
Пт : 8.00 – 15.45
Перерыв: 12.15 - 13.00

Директор ООО «Комфорт»

 /Е. А. Навроцкая



С правилами пользования жилыми помещениями, содержанием жилого дома и придомовой территории, требованиями пожарной безопасности, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами пользования системами водоснабжения и водоотведения Потребитель, члены его семьи и иные лица ознакомлены

3)

Потребитель

1) _____ (Подпись) _____ (Ф И О)
2) _____ (Подпись) _____ (Ф И О)
3) _____ (Подпись) _____ (Ф И О)

Адрес для уведомлений и сообщений:

Домашний тел.: _____

Рабочий тел.: _____

Мобильный тел.: _____

Потребитель: 1) _____
2) _____
3) _____

**Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения**

1. По системам водоснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.

Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы водоснабжения.

2. По системам водоотведения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.

Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации.

3. По системам теплоснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры.

Потребитель несет ответственность от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).

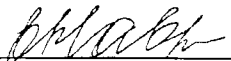
4. По системам электроснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до конечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Потребителя.

Потребитель несет ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрошите включительно, в том числе за электросчетчик.

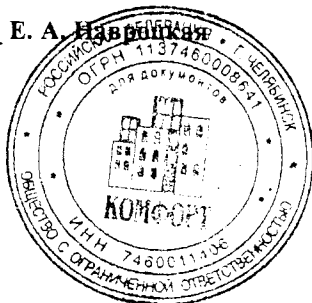
Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

Директор ООО «Комфорт»



Е. А. Наврозкина

МП



Потребитель

- 1) _____ (_____) _____
Подпись _____ Ф.И.О. _____
- 2) _____ (_____) _____
Подпись _____ Ф.И.О. _____
- 3) _____ (_____) _____
Подпись _____ Ф.И.О. _____
- 4) _____ (_____) _____
Подпись _____ Ф.И.О. _____

Перечень работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

1.5. Проверка исправности вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.

1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

3.11. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

3.12. Утепление бойлеров.

3.13. Поставка доводчиков на входных дверях.

3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Проветривание колодцев.

4.9. Мелкий ремонт изоляции.

4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.11. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.6. Удаление с крыш снега и наледей.

5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.8. Уборка и очистка придомовой территории.

5.9. Уборка вспомогательных помещений.

5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.

5.11. Удаление мусора из здания и его вывоз.

5.12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5.13. Дератизация, дезинфекция подвалов мусоропровода

**Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию,
санитарному содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества
многоквартирного дома**

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год
1	Крыши	2
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2
3	Каменные конструкции	1
4	Железобетонные конструкции	1
5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2
6	Внутренняя и наружная отделка фасадов	1
7	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления	1
8	Тепловые вводы	2
9	Электрооборудование	Ежеквартально
10	Системы дымоудаления и пожаротушения	2
11	Полы	2
12	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1
13	Придомовая территория	1

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1	2	3
1.	Наладка сантехоборудования	1 раз в год
2.	Наладка и ремонт электрооборудования	1 раз в год, в течение смены

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
Выезд специалистов на место аварии не позднее 45 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
Принятие мер по немедленной локализации аварии;
Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

3. Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жителей.

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водозаборной арматуры с устранением утечки.	В течение смены
2.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек.	В течение смены
3.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
4.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	В течение смены
5.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	В течение смены по мере необходимости
6.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение смены
7.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока – наружного водостока	2 суток
8.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, поврежденных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	В течении смены по мере необходимости с принятием немедленных мер без-

4. Работы по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничной клетке		
		Оборудование отсутствует	Лифт	Лифт и мусоропровод
1	Влажное подметание площадок и маршей нижних 2-х этажей	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
3	Мытьё пола кабины лифта (при наличии)		2 раза в неделю	2 раза в неделю
4	Мытьё лестничных маршей и площадок	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта		2 раза в месяц	2 раза в месяц
6	Мытьё окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
7	Влажная протирка панелей, почтовых ящиков, эл. щитков, обметание пыли с потолка	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

5. Работы по уборке придомовой территории

№	Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период		
1	Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
3	Посыпка территорий противогололёдными материалами	1 раз в сутки
4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток
5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
6	Очистка урн от мусора	Ежедневно
Тёплый период		
8	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 3 суток
9	Подметание территорий в дни с сильными осадками.	1 раз в 2 суток.
10	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
11	Уборка газонов	1 раз в 3 суток.
12	Выкашивание газонов	2 раза в сезон

Директор ООО «Комфорт»

 **Е. А. Навроцкий**
МП



Потребитель

1) _____
Подпись _____ Ф.И.О. _____

2) _____
Подпись _____ Ф.И.О. _____

4) _____
Подпись _____ Ф.И.О. _____