

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом с собственником помещения

п. Славянка

"01" 11 2015 г.

(фамилия, имя и отчество полностью)

Малышева Жанна Владимировна

(фамилия, имя и отчество полностью)

являющиеся собственниками помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Приморский край, п. Славянка, ул. Ленинская 47, кв. № 4, общей площадью 48 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие от своего имени и от имени Собственников помещений МКД № 47 ул. Ленинская на основании протоколаReserved Общего собрания 7.11.15 (свидетельство о регистрации права собственности на помещение, доверенность)

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Хасан Сервис ДВ"», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице исполнительного директора Бойковой Елены Николаевны, действующей на основании доверенности № 02/14 от 11.09.2014г., именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от "06" сентября 2015 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания от «06» сентября 2015 г.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 8.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 6 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги управления многоквартирным домом, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню и в объемах, согласованных сторонами в приложениях к настоящему договору, представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, заключать договоры с поставщиками коммунальных ресурсов и исполнителями работ по содержанию общего имущества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Общее имущество многоквартирного дома

2.2.1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая 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 и 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, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

и) внутридомовая система отопления, состоящая из теплового узла, лежачков и стояков, обогревающих элементов (радиаторов) в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на внутридомовых сетях отопления.

Радиаторы отопления, находящиеся в помещениях собственников и нанимателей (арендаторов), в состав общего имущества не включаются.

к) 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, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Перечень иных элементов общего имущества многоквартирного дома (при наличии) приведен в приложении № 4 к настоящему договору.

2.2.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения собственника, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении собственника (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках либо фитингам (для металлополиэтиленовых труб);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении собственника (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;

- по системе отопления – по первому сварному или резьбовому соединению радиаторов со стояками отопления.

2.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими предприятиями, приведен в Приложении № 2.

Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг установлены:

– Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354;

– ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие ТУ»;

Указанные параметры качества коммунальных услуг приведены в Приложении № 2.

2.4. Перечень организаций-контрагентов, выполняющих работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, приведен в Приложении № 3.

2.5. Заявки на устранение аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг принимаются диспетчерской службой Управляющей компании по тел. 46-5-25.

3. Обязанности сторон

3.1. «Управляющая компания» обязуется:

3.1.1. Организовать работы по перечню и в объеме, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору, утвержденном собственниками.

3.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

3.1.3. Заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома,
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир или с пользователей помещений по договорам с собственниками с последующей оплатой исполнителям,
- организовать начисление платы и прием платежей за коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями путем заключения соответствующих договоров,
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах,
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости,
- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования,
- ведение технической документации на жилой дом,
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан,
- предоставление услуг паспортного стола,
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками»,
- ведение лицевого счета Собственника. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявление ему через почтовый ящик к оплате счета-квитанции на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в жилом доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,
- своевременное информирование Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.
- по поручению и за счет собственников организовать энергоаудит многоквартирного дома и установку табличек с указанием класса энергоэффективности;

- по поручению и за счет собственников организовать сбор ртутьсодержащих отходов;
- представление Собственнику отчета по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в течение трех месяцев после окончания срока действия договора. Отчет представляется письменно через представителей собственников, объявлением в помещении Управляющей компании.

3.1.5. Направлять средства, полученные от коммерческого использования общего имущества дома, на его ремонт и содержание, в том числе на устранение аварий.

3.1.6. Выполнять за счет собственников дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников:

- установка и обслуживание общих домовых приборов учета,
- установка и обслуживание домофонов;
- организовать энергоаудит многоквартирного дома и установку табличек с указанием класса энергоэффективности;
- организовать сбор ртутьсодержащих отходов;
- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.

3.1.7. При наличии необходимости и согласия сторон Собственники могут поручить управляющей компании выполнение дополнительных объемов ремонтных работ, сверх объемов, включенных в перечень работ по договору, в соответствии с отдельным решением общего собрания собственников (том числе по соглашению сторон с отсрочкой платежа).

3.1.8. Отсрочка платежа, указанная в п. 3.1.7. договора, предоставляется путем включения расходов на проведение дополнительных работ в расчет размера платы собственников и нанимателей при продлении договора на прежних или иных условиях.

3.1.9. В случае, если собственники отказываются от продления договора управления на прежних или иных условиях, по окончании срока действия договора управляющая компания выставляет собственникам и нанимателям счета на оплату дополнительных объемов работ, сверх объемов, включенных в перечень работ по договору.

3.2. «Собственник» обязуется:

3.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.2.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры. При проведении ремонта предусматривать сохранение возможности доступа к общедомовым инженерным сетям, проходящим через помещение собственника, для проведения ремонта и технического обслуживания.

3.2.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно производить обслуживание, плановый и аварийный ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей. Самостоятельно демонтировать установленные собственником и не предусмотренные проектом многоквартирного дома, ограждающие элементы, препятствующие доступу к общедомовым инженерным сетям. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения отдельных собственников.

3.2.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.2.5. Ежемесячно, до 20 числа, производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Управляющей компанией.

3.2.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем, возникновении или прекращении права собственности на помещение.

3.2.7. При планировании отсутствия в жилом (нежилом) помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. Принять меры для обеспечения возможности доступа в помещение представителей аварийных служб в случае возникновения аварийной ситуации на инженерных сетях, находящихся внутри помещения (путем передачи комплекта ключей родственникам, знакомым, соседям и т.п.), с уведомлением о месте нахождения лица, имеющего доступ в помещение, управляющей организации или соседей.

3.2.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.2.9. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников, организованном **«Управляющей компанией»**.

3.2.10. В установленном порядке согласовывать, в том числе с **«Управляющей компанией»**, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания. Без согласования с Управляющей компанией не использовать бытовую технику и другое электрическое оборудование с установленной мощностью более 8 Квт.

3.2.11. Принимать доленое участие в финансировании работ по капитальному ремонту общего имущества, выполняемых в рамках муниципальных и государственных программ в доле, приходящейся на принадлежащее собственнику помещение.

3.2.12. Самостоятельно либо по договору с организациями, осуществляющими соответствующий вид деятельности, выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, не включенные в перечень работ по договору

(Приложение № 1), если выполнение таких работ необходимо для надлежащего содержания общего имущества в соответствии с правилами технической эксплуатации.

4. Права сторон

4.1. «Управляющая компания» имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

4.1.2. Вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

4.1.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.1.4. Поручить ресурсоснабжающим организациям взимание платы за предоставляемые коммунальные услуги, в том числе истребование задолженности за предоставленные, но не оплаченные услуги.

4.1.5. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

4.1.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником (нанимателем) жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.1.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб).

4.1.8. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

4.1.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником (нанимателем) жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

4.1.10. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.

4.1.11. В случае возникновения аварийной ситуации, по согласованию с уполномоченным представителем «Собственников» выполнять работы, необходимые для ликвидации аварии, но не включенные в перечень работ по ремонту общего имущества (Приложение № 1 к Договору), с последующим включением стоимости этих работ в оплату собственникам по договору. В целях настоящего договора, под аварийной ситуацией понимается непредвиденное сторонами повреждение инженерных систем, несущих и ограждающих конструкций, влекущее угрозу имуществу и безопасности проживания граждан (порывы трубопроводов, обрушение несущих и ограждающих конструкций и т.п.). Известное на момент заключения настоящего договора несоответствие отдельных элементов инженерных систем и конструкций дома требованиям правил технической эксплуатации, не влекущее угрозы безопасности проживания граждан, устранение которого могло быть, но не включено собственниками в перечень работ по договору, аварийной ситуацией не является.

4.1.12. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

4.1.13. Предоставлять исполнителям технические и иные служебные помещения многоквартирного дома для организации работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерных систем.

4.1.14. От имени и в интересах «Собственников», по согласованию с уполномоченным представителем «Собственников», заключать договоры на использование в коммерческих целях общего имущества многоквартирного дома (размещение рекламы на конструкциях дома, размещение аппаратуры связи и т.п.). Доходы от использования общего имущества направляются на ремонт и содержание общего имущества.

4.1.15. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.2.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

4.2.3. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ.

4.2.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

4.2.5. Требовать от Управляющей компании производить начисления оплаты жилищно-коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством РФ.

4.2.6. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

4.2.7. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников

4.2.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

5. Ответственность сторон

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. «Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам виновными действиями.

5.4. Виновными действия «Управляющей компании» не являются в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая компания» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственника» из-за недостатка по вине собственников средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта.

5.5. «Управляющая компания» не отвечает за невыполнение предусмотренных Правилами технической эксплуатации работ по содержанию и ремонту общего имущества, в случае отказа собственников включить данные работы в перечень работ по договору (приложение № 1 к договору).

6. Размер обязательных платежей собственника (нанимателя, арендатора), порядок расчетов.

6.1. Размер обязательных платежей собственника (или по его поручению нанимателей и арендаторов) состоит из:

- платежей за коммунальные услуги согласно Приложению 2 в соответствии с тарифами, утвержденными уполномоченными регулирующими органами,
- платежей за содержание общего имущества в соответствии с перечнем и объемами работ по содержанию общего имущества, утвержденными решением общего собрания «Собственников» дома (приложение № 1 к договору);
- платежей в фонд ремонта, направляемый на капитальный ремонт общего имущества жилого дома (при наличии отдельного решения собственников).

6.2. «Собственник» (наниматель, арендатор) вносит обязательные платежи за содержание общего имущества в соответствии с размером доли площади его помещения в общей площади помещений дома, принадлежащей собственникам.

6.3. Собственник (наниматель, арендатор) производит оплату за содержание общего имущества в многоквартирном доме по счет – квитанции до 20 числа каждого месяца на расчетный счет Управляющей компании. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.

6.4. Собственник вносит плату за капитальный ремонт общего имущества в порядке и в сроки, установленные дополнительным соглашением сторон, в соответствии с решением общего собрания собственников.

6.5. Собственник (наниматель, арендатор) производит оплату за коммунальные услуги по счет – квитанциям ресурсоснабжающих организаций на расчетный счет ресурсоснабжающей организации.

6.6. Собственник, являющийся наймодателем по договору социального найма, поручает оплату коммунальных услуг и услуг содержания общего имущества дома нанимателю в соответствии с договором социального найма. В случае неоплаты нанимателем коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества и невозможности взыскания образовавшейся задолженности в судебном порядке, наймодатель несет субсидиарную ответственность по обязательствам нанимателя.

6.7. Изменение размера обязательных платежей в части коммунальных услуг производится ресурсоснабжающими организациями самостоятельно при изменении регулирующим органом величины тарифов на эти услуги.

6.8. В случае не полной оплаты обязательных платежей «Управляющая компания» выполняет работы, предусмотренные перечнем Приложения №1 в части, пропорциональной доле оплаченных обязательных платежей. Оставшаяся часть работ, предусмотренных перечнем Приложения № 1, выполняется по мере оплаты задолженности по обязательным платежам и взыскания задолженности в судебном порядке.

7. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

7.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника и/или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Договор должен быть приведен в соответствие с требованиями нового нормативного акта и утвержден решением общего собрания Собственников.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- в одностороннем порядке Управляющей компанией в случае отказа Собственников привести договор в соответствие с требованиями нового нормативного акта, содержащего требования, обязательные для сторон;
- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей компанией по решению общего собрания Собственников в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Управляющей компанией своих обязательств;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7.6. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

8. Прочие условия

8.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

8.2. Собственник делегирует «Уполномоченному представителю (представителям) собственников», избранному (избранным) решением общего собрания собственников, право согласования изменений в перечень работ по текущему ремонту и подписания актов выполненных работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества дома.

8.3. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

8.4. Договор заключен на один год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с 1.11. 2015 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год. При этом стороны должны согласовать и утвердить решением общего собрания новый перечень работ и соответствующую ему стоимость. Отказ собственников от утверждения нового перечня и стоимости работ является отказом от продления договора.

8.5. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение № 2 «Перечень и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг»
- Приложение № 3 «Перечень организаций-контрагентов, выполняющих работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома».
- Приложение № 4 «Перечень иных элементов общего имущества многоквартирного дома» (составляется при наличии).

9. Подписи и реквизиты Сторон

Управляющая компания:

ООО УК "Хасан Сервис ДВ"

692701 Приморский край, Хасанский район, п. Славянка, ул. 50 лет Октября, 5
р/сч 40702810450260090017, Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России» г.Хабаровск
к/сч 3010181060000000608, БИК 040813608; ИИН 2531005882; КПП 253101001

Исполнительный директор Е.Н. Бойкова

Собственник:

Машинский Иван Владимирович (Ф.И.О.)

п. Славянка Хасанского района Приморского края, ул. Ленинская 49,
кв. 4, паспорт 05 05 198930, выдан Хасанский
РОВД 14.02.2005 г.
(кем и когда выдан)

Подпись И.В. Машинский

(Ф.И.О.)

п. Славянка Хасанского района Приморского края, ул. _____,
кв. _____, паспорт _____, выдан _____

(кем и когда выдан)

Подпись _____

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме"

лист 1

1. Перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома
улица Ленинская 47 п. Славянка

№ п/п	Наименование работ	ед.изм	кол-во	Ст-ть ед. работ руб	Сумма (руб)	Размер платы на 1 м2 (руб) в месяц.
1	Ремонт конструктивных элементов					
	Текущий ремонт общего имущества (накопительная)		1352,70		0,00	0,00
	Итого размер платы руб. за 1 м2 в месяц					0,00
2	Техническое обслуживание общего имущества дома.		1352,70	0,38	6087,15	
	Размер платы руб. за 1 м2 в месяц					0,38
3	Вывоз ТБО руб.					
	Размер платы за 1 м2 в месяц					4,24
4	Техническая эксплуатация приборов учета(замена,поверка,калибровка)					
	Размер платы за 1 м2 в месяц					0,75
5	Услуга управления руб за 1м2 в месяц					5,00
Общая площадь помещений дома(с учетом нежилых помещений)				1352,70	м2	

Управляющая компания	Собственник
/ Е.Н. Бойкова	<i>Мамонтова Т.В.</i>



3. Перечень работ по санитарному содержанию подъездов многоквартирного дома
ул. Ленинская 47 п. Славянка

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Повторяемость работ в теч.года (раз)	Общая стоимость работы в год, руб.
1	Обметание пыли с потолков	1 р в год	1	269,08
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей:: оборудование отсутствует	ежед-но	250	40 745,05
3	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей: оборудование отсутствует	1р в мес	7	2 610,45
	ИТОГО			43 624,58

Общая площадь помещений дома 1352,70 м2

Размер платы за услугу уборка лестничных клеток на 1м²- 2,69 руб. в мес.

Управляющая компания  / Е.Н. Бойкова	Собственник 
---	---

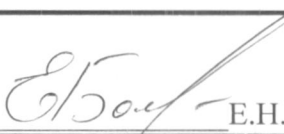



Приложение 1

Лист 4

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
ул. Ленинская, 47

Наименование работ	Ед.изм	Кол-тво	Средняя стоимость ед. работ, руб	Сумма, руб	Размер платы на 1м ² , руб
Текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования (с 01.11.2015 по 31.10.2016)					
Резервные средства на непредвиденные ремонтные работы				8200	0,50
Итого				8200	
Размер платы за 1 м ² в месяц					
Общая площадь помещений дома (с учетом нежилых помещений), м ²				1368,7	

Управляющая компания	Собственник
 Е.Н.Бойкова	 М. М. М. М. М.



4. Перечень работ по техническому обслуживанию инженерных систем многоквартирного дома ул. Ленинская , 47 п. Славянка

Виды работ	Периодичность, сроки исполнения
1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов	
Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников).	постоянно
Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры).	постоянно
Прочистка канализационного лежачка.	по мере засорения
Проверка исправности канализационных вытяжек.	постоянно
2. Работы, выполняемые при устранении аварий	
Устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации.	по поступлению заявок
Прочистка засорившихся участков системы канализации.	по поступлению заявок

Размер платы на 1 м² – 2.50 руб. в месяц

Управляющая компания  Е.Н. Бойкова	Собственник 
---	--



4. Перечень работ по техническому обслуживанию внутридомовых электрических сетей многоквартирного дома ул.Ленинская 47 п. Славянка

№п /п	Виды работ	Периодичность,сроки исполнения
1	Ремонт и замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключателей, розеток)	По мере необходимости
2	Замена пакетных выключателей в межэтажных щитовых сборках	По мере необходимости
3	Осмотры линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования в местах общего пользования.	Согласно норм техобслуживания
4	Протяжка болтовых соединений, контактных соединений в ВРУ, этажных щитах.	1 раз в месяц (в зимний период 1 раз в десять дней)
5	Регулировка и текущий ремонт ВРУ и межэтажных щитов	2 раза в год и по мере необходимости
6	Равномерное распределение нагрузки потребителей по фазам	2 раза в год
7	Периодичный замер нагрузок, напряжения в ВРУ и межэтажных щитах	2 раза в год и по мере необходимости
8	Испытания и измерения заземляющих устройств	1 раз в 5 лет
9	Мелкий ремонт эл. проводки в местах общего пользования, в т.ч. стояков от ВРУ до этажных щитов с заменой неисправных участков.	По мере необходимости
10	Замена перегоревших ламп и стенных или потолочных патронов в местах общего пользования	По мере необходимости

Размер платы на 1 м² – 1,47 руб. в месяц

Управляющая компания


Е.Н. Бойкова



Собственник


И.И. Мамкина