Общество с ограниченной ответственностью
«Третья Управляющая Компания»
ООО «ТУК»

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ 17 по ул. ФЕРСМАНА

2013г

г. Апатиты, Мурманская область

ДОГОВОР
организации услуг по управлению и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

г. Апатиты

« 23 » мая 2013г

Общество с ограниченной ответственностью «Третья Управляющая Компания» (ООО «ТУК») именуемая в дальнейшем Управляющая компания (УК) в лице Генерального директора Соловьёвой Инны Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Мордвинцева Наталия Егоровна собственник помещения(помещений) в многоквартирном доме (именуемый далее МКД) по адресу: г. Апатиты ул. Ферсмана, д. № 17, действующий на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, именуемый далее «Собственник» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Собственники», руководствуясь положениями действующих законодательных и нормативных актов Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1.При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, Правилами содержания общего имущества в МКД, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонта жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г № 491, иными нормативными актами Российской Федерации, отнесенными к предмету настоящего Договора. В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия нормативных актов, вступления в силу других нормативных актов, регулирующих отношения в области управления МКД, указанных в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, при этом внесение изменений в настоящий договор не требуется.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в МКД и являются одинаковыми для всех собственников помещений МКД.

2. Предмет договора

Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей Компанией (далее УК) за плату минимального перечня услуг по управлению и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, (ч.2 ст. 162 ЖК РФ), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность в порядке установленном Договором.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Собственник владеет, пользуется и участвует в распоряжении общим имуществом в доме.

Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Комитет по управлению имуществом Администрации г. Апатиты, Мурманской области в лице председателя Комитета по управлению имуществом, является одним из Собственников муниципальных жилых и нежилых помещений МКД, обладающих равными с остальными собственниками кругом прав и обязанностей по договору. В соответствии со ст. 210 Гражданского Кодекса РФ собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствии со ст. 249 Гражданского Кодекса РФ, ст. 39 Жилищного Кодекса РФ собственник несёт бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Совет многоквартирного дома собственников жилья (далее — Совет дома) – избирается из числа собственников помещений в данном доме, количество членов совета МКД устанавливается на общем собрании. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД.

Совет МКД в своей деятельности имеет право выносить на общее собрание собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

От имени собственников помещений многоквартирного председателю Совета многоквартирного дома предоставляются права и полномочия на выполнении всех действий, связанных с заключением и изменением договора управления многоквартирным домом с ООО «Третья Управляющая Компания» (ООО «ТУК»).

Управляющая Компания (УК) - компания, выбранная общим собранием собственников помещений в МКД, на котором принято решение о выборе способа управления МКД управление управляющей организацией (протокол № 1 общего собрания от 23 мая 2013г) в целях оказания услуг по управлению и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома в МКД, собственникам и пользователям помещений в МКД, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения

многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Общее имущество жилого дома в настоящем договоре, в отношении которого будет осуществляться содержание и текущий ремонт, определяется составом общего имущества многоквартирного жилого дома (Приложение № 1), техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния общего имущества МКД, в пределах границ эксплуатационной ответственности в соответствии со ст. 36 гл. 6 ЖК РФ. (Постановления Правительства РФ от 13. 08 2006 № 491, и № 290 от 03.04.2013г)

Функции по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома Управляющая Компания выполняет самостоятельно или путем заключения договоров подряда с иными организациями.

3. Обязанности сторон

Управляющая Компания обязуется:

3.1.1.В соответствии с ч.2.ст 162 ЖК РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанных в приложении № 3 к настоящему договору, при соблюдении утверждённых настоящим Договором условий. Изменения в Приложение № 2 и № 3 вносятся:

а) путем заключения дополнительного соглашения, принятого на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ;

УК выполняет работы и оказывает услуги в том числе перераспределяя поступающие денежные средства в оплату работ и услуг по управлению и выполнения работ по содержанию общего имущества (ч.2. ст 162 ЖК РФ), исходя из фактических затрат, за исключением затрат, связанных с административно-хозяйственными расходами УК, перераспределение денежных средств в отношении которых не производится.

3.1.2. Обеспечить готовность инженерных систем МКД для предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его помещением(ями) в этом МКД лицам в необходимых объемах и с учетом благоустройства МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность п.10. Постановления Правительства № 491 от 13.08.2006; № 290 от 03.04.2013 о минимальном перечне услуг и работ…)

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. При необходимости создания и ведения новой технической документации УК осуществляет необходимые действия за счет средств, поступающих в оплату работ за содержание и ремонт жилого помещения, если иное решение не будет принято на общем собрании собственников помещений МКД.

3.1.4. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.5. Незамедлительно принимать меры по устранению выявленных недостатков, возникших вследствие ненадлежащего исполнения УК своих обязанностей в соответствии с настоящим Договором.

3.1.6. В течение действия гарантийных сроков, установленных УК на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Собственником и пользующимися его Помещением(ями) в МКД лицами, установленные в комиссионном порядке.

3.1.7. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов МКД и его инженерного оборудования в пределах ответственности УК.

3.1.8.Обеспечить собственников, пользователей помещений МКД информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или в другой доступной и наглядной форме.

3.1.9.Информировать Собственников, пользователей в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне МКД (в случае его личного обращения немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.10.Не позднее чем за три рабочих дня до проведения работ внутри помещения(й) направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й), согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в МКД, время доступа в Помещение(я).

3.1.11.На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением (ями) в МКД, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или Помещению(ям) Собственника

3.1.12.Информировать собственников, пользователей о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.13. В соответствии со ст. 25, 26 ЖК РФ, переустройство жилого помещения, т.е. установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, проводится по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

3.1.14.Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление

платежных документов в срок до пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
3.1.15.Производить с Собственниками, пользователями помещений в МКД сверку платы за содержание и ремонт. Указанные действия УК вправе осуществлять самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.
3.1.16.Ежегодно предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший год действия Договора *в* течение первого квартала следующего за окончанием каждого года действия Договора. Отчет предоставляется на платёжных документах, на стендах в МКД, в помещении УК и размещается на официальном сайте УК в сети Интернет.
В отчете указываются сведения, определенные п. 3 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.2. Управляющая Компания вправе:

3.2.1. Взыскивать с Собственника или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, в том числе в порядке приказного судопроизводства в соответствии с положениями главы 11 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации.
3.2.2. В любое время размещать на досках объявлений в подъездах МКД предупреждения - список помещений (квартир), по соответствующим лицевым счетам которых имеется просроченная задолженность и размеры такой задолженности.
3.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям УК по договору оказания услуг и (или) выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества.
3.2.4. На основании решения Общего собрания осуществлять целевые денежные сборы (взносы).
3.2.5. Представлять интересы Собственников перед третьими лицами, государственными и муниципальными органами власти, в суде, другими физическими и юридическими лицами по предмету и в целях настоящего Договора.
3.2.6. На основании Решения Общего собрания передавать во временное пользование на возмездной основе подвальные, чердачные и иные технические помещения, а так же их части, земельный участок, части крыш, относящейся к общему имуществу с последующим использованием вырученных денежных средств от хозяйственного оборота на предмет и в целях настоящего Договора.
3.2.7. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего Договора, для создания электронных баз данных, собственником которых является УК, а также обрабатывать персональные данные Собственника и иных пользователей помещений, исключительно в целях исполнения Договора.

3.3. Собственник обязуется:
3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.
3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно - строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в квартире, лестничных площадках, дворовой территории МКД.
3.3.3. Своевременно информировать УК в течение 5(пяти) дней (п.34 «з» Правил предоставления коммунальных услуг. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354)
- информировать УК об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении *не позднее 5 (пяти) рабочих дней* со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными (квартирными) приборами учёта;
- информировать УК о проводимых с Помещением сделках, влекущих смену Собственника, либо изменение состава собственников указанного Помещения. При этом представить УК копии договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.
- информировать УК при временном неиспользовании помещения(й) в МКД для проживания граждан более пяти дней (отпуск, больница и пр.), сообщать УК свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение (я);
- информировать УК о предоставлении Помещения в наем (аренду), с указанием количества проживающих в Помещениях по договору найма (аренды) лиц, их фамилий имен отчеств, дат рождения. Собственник помещений, находящихся в муниципальной собственности, обязан предоставлять соответствующие сведения один раз в месяц (до 15 числа в электронном и письменном виде).
- информировать УК об изменении общей площади Помещения в результате реконструкции, перепланировки и других действий.
3.3.4. Обеспечить в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления доступ к общему имуществу МКД в принадлежащем ему Помещении представителям УК, а также представителям организаций, осуществляющих по поручению УК обслуживание МКД, для осмотра приборов учета и контроля, для исполнения иных обязательств, вытекающих из Договора.
В случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварий - *немедленно.*
3.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с УК. 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, без согласования с УК.

3.3.6. Использовать общее имущество только в соответствии с его назначением, техническими и иными параметрами. Бережно относиться к техническому оборудованию, объектам благоустройства, не допускать халатного отношения к общему имуществу и способствовать пресечению и/или прекращению противоправных действий по отношению к общему имуществу третьими лицами.

3.3.7.При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику Помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами (иметь разрешение на перепланировку).

3.3.8.Обеспечивать сохранность общего имущества МКД. воздерживаться от действий, способных умалить и/или ухудшить результаты деятельности УК (и/или подрядчика) по выполнению условий настоящего Договора.

Не допускать использование имущества МКД в нарушение общеустановленных правил, влекущих угрозу для жизни и здоровья граждан, а также сохранности имущества, а также совершать действия, препятствующие оказанию услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.9.В случае возникновения необходимости проведения УК не установленных 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 и (или) иными пользователями настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника и (или) иного пользователя.

3.3.10.Не осуществлять переоборудование инженерных сетей, отнесенных к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с УК. (Требование о согласовании распространяется на установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсосбережения.)

3.3.11.Обеспечить доступ в дневное время (с 08ч.00мин до 18ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение представителям УК (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.12.Обеспечить доступ в ночное время (с 18ч.00мин. до 08ч.00мин) в принадлежащее ему помещение представителям УК (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) при предъявлении служебных удостоверений для ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений МКД.

3.3.13. Информировать УК об установке, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, производимую за счет собственных средств. Пломбировку индивидуальных приборов учёта производит УК.

3.3.14. При оборудовании помещения(й) индивидуальными (расположенными внутри помещений) приборами учета коммунальных ресурсов:

- использовать приборы учета, внесенные в Государственный реестр средств измерений;
- предоставлять в УК копии актов регистрации приборов учёта;.
- обеспечивать доступ к приборам учета работникам УК (и/или обслуживающих подрядных организаций) после вступления в действие настоящего договора, а так же ввода в эксплуатацию вновь установленных для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;
- не нарушать существующую схему учета потребления коммунальных ресурсов;
- обеспечить сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;
- при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом УК и компании, производившей установку приборов.

3.3.15.Обеспечивать при содержании и выгуле домашних животных соблюдение требований действующего законодательства (Закон Мурманской области «О содержании животных» №432-01 -ЗМО от 13.11.2003)

3.3.16.Соблюдать правила пожарной и иной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и др. помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Выполнять другие санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные действующим законодательством. Не курить в подъездах.

3.3.17. Члены семьи Собственника, пользователя жилого помещения и проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.18. Иные лица (пользователи), сонаниматели, пользующееся Помещением на основании соглашения с Собственником данного Помещения несут солидарную ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.19. Все дееспособные лица, совместно проживающие в жилых помещениях МКД несут солидарную с собственником и нанимателями помещений ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением с условиями настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением УК ее обязательств по настоящему Договору, а именно:
- знакомиться с отчетом УК о выполнении условий Договора;
- получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и (или) выполненных работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг УК, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2.Любой заинтересованный участник при проверке качества оказанных услуг вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги. Расходы при проведении экспертизы, инициированной потребителем, несёт исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на её проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несёт такой участник. (раздел X Правил предоставления коммунальной услуги)

Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь лицензию на проведение данных работ, соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3.Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с настоящим Договором в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4.Производить переустройство, перепланировку, реконструкцию, переоборудование и остекление, установку дополнительного оборудования в установленном порядке, согласно ЖК, РФ.

3.4.5.Пользоваться общим имуществом МКД в соответствии с действующим законодательством.

4. Цена и порядок расчетов

4.1.Цена Договора управления определяется исходя из планово-договорной стоимости **минимального перечня услуг и работ**, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, утверждённого постановлением Правительства РФ.

4.2.Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется с 1 м^2 общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (пользователю) по настоящему Договору составляет **21,00 руб./м^2** (Двадцать один) руб. 00 коп.

4.3. Размер платы по управлению и за содержание (обслуживание) общего имущества МКД устанавливается сроком не менее, чем на один год (текущий год) с учетом предложений УК, состава и фактического состояния общего имущества. Увеличение может происходить **на величину инфляции установленной Правительством РФ** по отношению к предыдущему году.

4.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определен постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" в Приложении № 2 к Договору. Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома определяется в Приложении № 3 к Договору.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД, включает в себя плату за оказание услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7.В соответствии со ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение возникает

4.7.1. у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

4.7.2. у арендатора государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

4.7.3. у нанимателя государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора найма;

4.8. До заселения жилых помещений государственного или муниципальных жилищных фондов в установленном порядке расходы по содержанию жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.9. Не использование Собственником и иными лицами (нанимателем/арендатором) помещения в многоквартирном доме не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, работ по управлению.

4.10. Реализация УК права на приостановление (отключение) и/или ограничение коммунальных и/или жилищных услуг, предусмотренных настоящим Договором, вследствие нарушения порядка (и/или сроков, полноты) их оплаты Собственником, не является основанием для уменьшения или освобождения Собственника от оплаты за оказанные услуги и произведенные работы.

4.11. В выставляемом УК платежном документе указываются сведения в соответствии с действующим законодательством.

4.12.Сумма начисленных, в соответствии с частью 14 статьи 155 ЖК РФ, пени указывается в платежном документе отдельно.

4.13.Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения УК на банковский счет по реквизитам, указанным в платежном документе. В случае изменения банковского счета, на который Собственник обязан вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, УК обязана разместить соответствующую информацию на первом платежном документе, содержащем новые реквизиты.
4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в МКД с момента возникновения права собственности на помещения в этом МКД. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта МКД.

5. Ответственность Сторон

5.1.УК в рамках настоящего Договора несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
5.2.В случае нарушения Собственником или иным пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, УК вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пени подлежат уплате Собственником или иным пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.
5.3. При нарушении Собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед УК и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
5.5. УК несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества (ст. 164. ЖК РФ).
5.6.Факт нарушения УК условий Договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанном Советом собственников помещений в МКД, избранным общим собранием собственников помещений, и представителем УК, либо протоколом (предписанием) государственной жилищной инспекции, вступившим в законную силу.
5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля над исполнением Управляющей Компанией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1.Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
6.2.Жалобы (заявления, требования, претензии) собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации в УК.
6.3.Порядок осуществления контроля за выполнением УК ее обязательств по Договору заключается в:
- предоставлении собственникам отчета об исполнении Договора в порядке, установленном настоящим Договором;
- осуществлении в соответствии с полномочиями, предусмотренными настоящим Договором, действующим законодательством, а также уполномоченными органами действий Собственником Помещения и доверенными им лицами.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух и более 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.
7.3.Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить
другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. **Договор заключен на 5 лет** согласно п.5. ст. 162 Жилищного Кодекса. **Договор вступает в силу** не позднее 30 дней со дня, следующего за днем принятия соответствующего Решения Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома **или** не позднее 30 дней после подписания Договора первым из собственников, в зависимости от того, что наступит раньше, и действует 5 лет.
8.2.**Права и обязанности** собственников помещений и УК возникают с момента подписания первого Договора управления, независимо от подписания Договора управления со всеми собственниками.
8.3.Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора.
8.4.При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным (пролонгированным) на тот же срок и на тех же условиях, какие были

предусмотрены Договором.
8.5.Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
8.6.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр.

9. Перечень приложений

Неотъемлемой частью договора являются:
Приложение № 1. Состав общего имущества Многоквартирного дома
Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД
Приложение № 3. Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества МКД

10. Реквизиты Сторон.

«Управляющая Компания»

Общество с ограниченной ответственностью
«Третья Управляющая Компания» (ООО «ТУК»)
Юридический адрес: г. Апатиты, ул. Дзержинского, д.3, .
Почтовый адрес: г.Апатиты, ул.Нечаева, д.4, кв. 21.
ИНН/КПП5118001103/511801001
ОГРН1135118000258
р/с 40702810541050001453 в Мурманском отделении №8627
Сбербанка России
БИК044705615

Генеральный директор
_____ Г.А.Соловьёва
мп

«Собственник»

Сведения о помещении: г. Апатиты
ул. Ферсмана д. № 17, кв. № 21
Сведение о Собственнике и праве собственности
Морозинцева Наталия Евгеньевна
Договор купли-продажи

_____ / Морозинцева
подпись расшифровка подписи

Приложение №1
к договору оказания услуг и (или) выполнения работ
по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1. Общие сведения о многоквартирном доме № 17 ул. Ферсмана, г. Апатиты

Серия, тип постройки
Год постройки 1964
Количество этажей 5
Количество подъездов 4
Количество квартир 60
Общая площадь 2700,9 кв.м.
Площадь жилых помещений 1699,70 кв.м.
Высота здания 14,30 м
Внутренняя высота помещения 2,55 м
Уборочная площадь лестничных клеток 327,6 кв.м.
Площадь подвала 667,0 кв.м.
Год капитального ремонта -

2. Состав общего имущества многоквартирного дома

Фундамент	Конструктивный элемент - железобетонные блоки заводской заготовки
Наружные стены перегородки	к/панельные сборной конструкции гипсобетонные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	бесчердачная мягкая
Подвальное помещение	Неэксплуатируемый, кв.м. Количество теплоцентров - 1. 41 кв.м. Наличие общедомовых приборов учёта (ОДПУ): приняты к учёту действуют по настоящее время: тепловой энергии 1, - электроэнергии 1. холодного водоснабжения - 1
Лестничные клетки	Железобетонные плиты Уборочная площадь 327,6
Инженерные сети	Трубопроводы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, энергоснабжение – централизованное.
Канализация	Централизованная, керамические трубы
Вентиляция	Естественная
Жилая часть	Квартиры – 60

Приложение №2
к договору оказания услуг и (или) выполнения работ
по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Ферсмана, д. 17, г. Апатиты

№ п/п	Наименование	Объём выполнения	
1.	**Обеспечение санитарного содержания**		
1.1.	Уборка придомовой территории от снега, Посыпка территорий противогололёдным материалом (песком)	согласно Приложению№ 3	
1.2.	Уборка лестничных клеток и маршей (подметание, мытьё)	согласно Приложению№ 3	
1.3.	Уборка контейнерной площадки (по графику)	согласно Приложению№ 3	
1.4.	Влажная протирка подоконников	согласно Приложению№ 3	
1.5.	Уборка козырьков, кровли о снега и наледи, мха, растений	согласно Приложению№ 3	
1.6	Очистка отмостков, бордюров от мха, и травы	согласно Приложению№ 3	
1.7.	Вывоз крупногабаритного мусора	согласно Приложению№ 3	
1.8.	Вывоз твёрдых бытовых отходов	согласно Приложению№ 3	
1.9.	Санитарная обработка подвальных помещений	согласно Приложению№ 3	
2.	**Услуги аварийной службы**		
2.1.	Услуги аварийно-диспетчерской службы	согласно Приложению№ 3	
3.	**Обслуживание инженерных сетей и оборудования**		
3.1.	Обслуживание сетей горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	согласно Приложению№ 3	
3.2.	Обслуживание сетей теплоснабжения	согласно Приложению№ 3	
3.3.	Обслуживание приборов учёта тепловой энергии, горячей и холодной воды.	согласно Приложению№ 3	
3.4.	Обслуживание электрических сетей	согласно Приложению№ 3	
3.5.	Обслуживание сетей газоснабжения	согласно Приложению№ 3	
3.6.	Обслуживание сетей вентиляции	согласно Приложению№ 3	
4.	**Прочие услуги**		
4.1.	Ведение технической документации на многоквартирный дом	согласно Приложению№ 3	
4.2.	Организация расчётов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома	согласно Приложению№ 3	
4.3.	Услуги СберБанка	согласно Приложению№ 3	
4.4.	Претензионная работа с должниками	согласно Приложению№ 3	
4.5.	Информационное обслуживание	согласно Приложению№ 3	
4.6.	Паспортная служба	согласно Приложению№ 3	
4.7.	Юридические услуги	согласно Приложению№ 3	
4.8.	Административно-хозяйственные расходы управляющей организации	согласно Приложению№ 3	
4.9.	Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	согласно Приложению№ 3	

Приложение № 3
к договору оказания услуг и (или) выполнения работ
по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: улица Ферсмана, д. 17

1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯ

№ п/п	Перечень работ	периодичность
	1.1.УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
	ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	
1	Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега тротуара, подиумов подъездов, ступеней спуска	1 раза в сутки в дни снегопада
2	Очистка территории от снега наносного происхождения	1 раз в сутки в дни без снегопада
3	Очистка пожарных и канализационных колодцев для свободного доступа к ним в любое время	1 раз в сутки (по мере необходимости)
4	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололёда
5.	Посыпка территорий противогололёдным материалом (песком)	1 раз в сутки
6	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
8	Уборка контейнерных площадок	согласно графику (между дворниками других домов)
9	Наблюдение за исправностью и сохранностью всего наружного домового оборудования и имущества,	1 раз в сутки
10	Участие в обходах территории домовладения, проводимых председателем правления, либо лицом его замещающим или проводимой комиссией	По мере необходимости
11	Уборка занимаемого помещения дворником	1 раз в сутки
	ТЁПЛЫЙ ПЕРИОД	
1	Подметание придомовой территории в дни без осадков	1 раз в сутки
2	Частичная уборка территории в дни с осадками	1 раз в сутки
3	Рытьё и прочистка канавок для стока воды	По мере необходимости
4	Очистка от мусора урн и промывка урн	1 раз в сутки промывка 1 раз в месяц
6	Очистка отмостков, бордюров от травы, мха, фундамента от песка	1 раз в неделю
7	Уборка контейнерных площадок	согласно графику (между дворниками других домов)
8	Наблюдение за исправностью и сохранностью всего наружного домового оборудования и имущества,	1 раз в сутки
9	Участие в обходах территории домовладения, проводимых председателем правления, либо лицом его замещающим или проводимой комиссией	По мере необходимости
10	Участие в ремонте и восстановлении газонов, клумб, посадке и замене деревьев, кустов, посева травы придомовой территории	По мере необходимости
11	Участие в ремонте отдельных участков ограждений хозяйственных площадок,	По мере необходимости

	1.2. УБОРКА ПОДЪЕЗДОВ	
1	Влажное подметание с 3 этажа лестничных площадок и маршей, уборка бумаг с подоконников	3 раза в неделю
2	Влажное подметание с 5этажа лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
3	Влажная протирка стен на лестничных клетках, потовых ящиков, входных дверей	1 раз в месяц
4	Мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
5	Мытьё подоконников	1 раз в месяц

	1.3.УБОРКА козырьков, подвальных помещений. кровли, технического этажа	
.1	Очистка козырьков от грязи, мусора, растений, посторонних предметов	весна, осень
2	Очистка подвальных помещений от мусора и посторонних предметов.	весна, осень

Дополнительно: Дворник, при приёме на работу, подписывает должностные инструкции.

2. РАБОТЫ И УСЛУГИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ

	Вид работ	Периодичность
1	Вывоз твёрдых бытовых отходов	Постоянно, ежедневно
2	Санитарная обработка подвальных помещений	СЭС - ежемесячно
3	Обслуживание сетей горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, отопления	постоянно
	Профилактический осмотр наиболее ответственных элементов системы (запорной арматуры) согласно « Правил технической эксплуатации тепловых установок»	1 раз в месяц
	Промывка системы отопления дома, с последующим наполнением, с составлением акта	Ежегодно, после окончания отопительного сезона
	Профилактические работы и сдача теплового пункта ресурсоснабжающей организации с получением паспорта готовности дома для эксплуатации в отопительный сезон	Ежегодно перед началом отопительного сезона (июнь-август)
	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона,в течении отопительного сезона по необходимости
	Удаление воздуха из системы отопления	Ежегодно в начале отопительного сезон, в течение недели (сентябрь м-ц) или аварийных случаях
	Удаление с крыш и козырьков наледи (сосулек), снежных шапок	По необходимости
	Установка приборов учёта	По заявкам
	Прочистка канализационных стояков, лежаков и выпусков канализации до системы	По заявкам
4	Аварийное обслуживание (обеспечение безопасной эксплуатации сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения при возникновении аварии)	постоянно
5	Обслуживание сетей вентиляции	По заявкам
	Технические осмотры вентиляционной системы дома	1 раз в 3 года
	Прочистка дымовентиляционных каналов,	1 раз в 3 года, в соответствии с нормативно-технической документацией
	Устранение засоров вентиляционных каналов	По мере необходимости
6	Обслуживание систем газоснабжения	По мере необходимости
7	Обслуживание электрических сетей	По мере необходимости

Дополнительно: С обслуживающими компания УК заключает договора.

3. ПРОЧИЕ УСЛУГИ

	Вид работ	Периодичность
1	Ведение технической документации на многоквартирный дом	В соответствии с законодательством
	Формирование и ведение технической документации на многоквартирный дом	В соответствии с законодательством
2	Организация расчетов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно,
	Обеспечение расчета платы за содержание и ремонт общего имущества	формирование платежных документов 1 раз в месяц,
	Претензионная работа с должниками	Постоянно,
	Доставка платежных документов плательщикам	доставка платежных документов в почтовые ящики 1 раз в месяц
	Снятие и передача показаний общедомовых приборов учёта	1 раз в месяц
	Комиссионное вознаграждение кредитных организаций (платежных агентов- Сбербанк)) за прием платежей	Постоянно,
	Административно-управленческие расходы связанные с ведением финансово-хозяйственной деятельности	Постоянно,
	Работы по текущему ремонту общедомового имущества	По мере необходимости
	Юридические услуга	По мере необходимости
3	Информационное обслуживание	Постоянно,
	Стенды, информация на квитанциях	постоянно
4	Паспортно-учётная служба (МФЦ)	постоянно

4. Дополнительно: в состав платы за содержание и ремонт включены административно-управленческие расходы управлявшей организации, связанные с ведением финансово-хозяйственной деятельности, механизированная уборка придомовой территории от снега, уборка кровли от сосулек, козырьков от мха, снега, наледи.

Ген. директор
ООО «Третья Управляющая Компания»
(ООО «ТУК»)

_____ И.А. Содовьева

Собственник помещения МКД
ул. Ферсмана д. № 17, кв. № 91

_____ _____
подпись расшифровка подписи