

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №54/2016

г. Тверь

«01» марта 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Высота», в лице директора Никитина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» (**УО**), с одной стороны, и

Гражданин(-ка) РФ Ким Виктор Менсуевич, 2 Заволжским Отделом Внутренних Дел города Твери 1 зарегистрированный по месту жительства по адресу: город Тверь, ул. Менделеева, д. 68, корпус 3 (далее – **Собственник**) жилого помещения – квартиры №54, расположенной в многоквартирном доме 68, корпус 3 по ул. Розы Люксембург в г.Твери, кадастровый номер 69:40:0100602:1189 (далее именуемый МКД), действующий от своего имени с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет и цели договора.

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Тверь, улица Розы Люксембург, д.68, корпус 3 (далее – многоквартирный дом), в котором расположены вышеуказанные помещения, принадлежащие Собственнику;
- предоставлять Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями Собственника в этом многоквартирном доме, коммунальные услуги;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Целью управления многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями Собственника в этом доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в указанном многоквартирном доме.

Настоящий Договор заключен на основании Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований Постановлений Правительства РФ:

- «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;
- постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170;
- «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.06 № 491;
- «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» от 14.02.2012 № 124;
- «Об утверждении требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» от 28.03.2012 № 253;
- «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;
- «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23.09.2010 № 731;
- «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» от 21.07.2008 № 549;
- «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов» от 10.02.1997 № 155.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.4. Виды работ (услуги), выполняемые Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и периодичность их осуществления определяются в соответствии с требованиями Постановления Правительства №290 от 03.04.2013г.

1.5. Вопросы проведения капитального ремонта многоквартирного дома регулируются в порядке, установленном Жилищном кодексом РФ, иными нормативными актами.

1.6. Сведения о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражаются в Акте технического состояния многоквартирного дома, который хранится в Управляющей организации.

1.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещений в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанных помещений к сумме общих площадей всех помещений в данном доме, т.е. доля собственника определяется делением на общую площадь МКД:

Доля в общем имуществе = $\frac{S \text{ помещений, принадлежащих собственнику в МКД}}{S \text{ дома (жилых и нежилых помещений в МКД, не являющихся общим имуществом)}}$

2. Права сторон.

2.1. Собственник вправе:

2.1.1. Совершать с имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие законодательству РФ, определять их порядок и способ выполнения, привлекать для этого сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.1.2. Требовать в установленном законодательством РФ порядке от Управляющей организации ежемесячного перерасчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги в связи с невыполнением обязательств по объему и качеству их поставки в соответствии с Правилами, установленными законодательством РФ, только за поставляемые виды услуг и работ.

2.1.3. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительный период, истребовав от Управляющей организации счет-квитанцию.

2.1.4. В установленном законодательством РФ порядке требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным исполнением Управляющей организации своих обязанностей по Договору.

2.1.5. Инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений по вопросам, входящим в компетенцию собственников, обязательно уведомив Управляющую организацию о проведении такого собрания.

2.1.6. Требовать у Управляющей организации предоставления отчета в сроки и порядке, указанном в настоящем Договоре.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Совершать сделки в интересах Собственников для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению, привлекать сторонние организации, имеющие навыки, оборудование, необходимую разрешительную документацию, для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, соблюдая установленные сроки и периоды выполнения работ, определяя их порядок и способ проведения.

2.2.2. В интересах Собственников определять способ и цели использования имущества, представлять их интересы в решении вопросов о его переоборудовании, перепланировке и реконструкции, передавать части общего имущества в аренду и пользование только на основании принятого собственниками решения.

2.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

2.2.4. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении, находящемся в коммерческом найме, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника, либо нанимателя помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и

способами, вплоть до вскрытия жилого помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

2.2.5. При необходимости проведения ремонта (текущего, капитального) Управляющая организация вносит предложения об их проведении на рассмотрении Общего собрания Собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ; общая стоимость данных работ; срок начала и окончания проведения данных работ; порядок и сроки финансирования, прочие условия, связанные с проведением данных работ.

2.2.6. Управляющая организация имеет право проверять техническое состояние коммунальных систем в помещениях Собственника, приборов учета Собственников не чаще 1 раза в 3 (три) месяца, сверять их показания с теми сведениями, которые Собственник, иные потребители жилищно-коммунальных услуг, указывают при осуществлении платежей за потребленные коммунальные услуги, а также проверять количество лиц, пользующихся жилищно-коммунальными услугами.

2.2.7. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.8. Осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг в соответствии с законодательством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 (п.114-122 гл. XI настоящих Правил), (далее по тексту – Правила предоставления коммунальных услуг).

2.3. Собственник не имеет права (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, о чем Собственник обязан их уведомить):

2.3.1. Самовольно производить переустройство и перепланировку помещения, а также производить самовольное переоборудование инженерных сетей и нарушать имеющие схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.3.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (3 Квт×час), и не предназначенные для использования в домашних условиях, а также устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления.

2.3.3. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

2.3.5. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.4. Управляющая организация не имеет права отвечать по своим долгам имуществом, находящимся у него в управлении.

3. Обязанности сторон

3.1. Собственник обязан (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, о чем Собственник обязан их уведомить):

3.1.1. Использовать принадлежащее ему жилое помещение и общее имущество многоквартирного дома по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном доме, либо пользующихся помещениями в данном доме.

3.1.2. Поддерживать принадлежащее ему жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдая права и законные интересы других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном доме, либо пользующихся помещениями в данном доме, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.1.3. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать принадлежащие им помещения с соблюдением действующих норм и правил, устранять за свой счет повреждения общего имущества дома, если они произошли по его вине или по вине лиц, использующих принадлежащие ему помещения.

3.1.4. Производить оплату за жилое помещение, в том числе услуг Управляющей организации, оказываемых в рамках настоящего договора, а также коммунальные услуги в размере и в порядке, установленными разделом 4 настоящего Договора.

3.1.5. Извещать Управляющую организацию о количестве граждан, проживающих в их жилых помещениях более пяти дней подряд, для расчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.6. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время в порядке, указанном в пункте 85 Правил предоставления коммунальных услуг, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме, не относящегося к общему имуществу, включая индивидуальные приборы учета коммунальных услуг.

3.1.8. Ознакомить всех проживающих в жилых помещениях граждан с условиями настоящего Договора.

3.1.9. При отчуждении принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме третьим лицам, уведомить об этом Управляющую организацию в 5-дневный срок, а также уведомить нового владельца о необходимости заключить договор на управление многоквартирным домом с Управляющей организацией в течение 5-ти дней с момента перехода права собственности на жилое помещение, а также уведомить Управляющую организацию о месте фактического проживания нового владельца.

3.1.11. При сдаче жилого помещения в коммерческий найм Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию в 5-дневный срок, а также ознакомить нанимателя помещения с условиями настоящего Договора.

3.1.12. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.1.13. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.1.14. Ежемесячно, своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, при их наличии, и предоставлять их Управляющей организации в срок с 23 до 25 числа расчетного месяца. В случае необходимости, при требовании со стороны Управляющей организации, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, обеспечить допуск для снятия показаний представителям Управляющей организации.

3.1.15. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.1.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе, связанных с ликвидацией аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. Предоставлять Собственникам жилых помещений многоквартирного дома и нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по договорам коммерческого найма жилых помещений коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с законодательством РФ.

3.2.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

– проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени Собственников договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно;

- обеспечивать исполнение договорных обязательств, специализированными организациями;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, составлять соответствующие акты;
- разрабатывать и представлять Собственникам предложения о проведении текущего и капитального (при необходимости) ремонтов многоквартирного дома в пределах средств, имеющихся на лицевом счете дома: перечень, сроки их проведения, сметы на проведение работ;
- осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- предварительно письменно уведомлять Собственников, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома;
- осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и принимать соответствующие меры в сроки в соответствии с действующим законодательством, и не более 30 дней;
- обеспечивать собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации (путем их указания на платежных документах, размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома, на сайте или другим доступным способом);
- уведомлять собственника о проведении ремонтных работ и других плановых мероприятий, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг (путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома), в срок не позднее, чем за 10 дней до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи ресурсов или предоставления услуг.

3.2.4. Представлять интересы Собственников, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.2.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.6. По требованию Собственника (-ов) знакомить его (их) с условиями (документацией, сметами, актами и т.п.) совершенных Управляющей организации действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.2.7. Обеспечивать Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.2.8. 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 и представлять их по требованию собственников для ознакомления.

3.2.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством РФ, представляя к оплате счета в срок до 15 числа следующего за расчетным месяцем, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, следующим категориям потребителей жилищно-коммунальных услуг:

- собственникам жилых помещений многоквартирного дома;
- нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений;
- собственникам нежилых помещений многоквартирного дома.

3.2.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у вышеперечисленных категорий плательщиков денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.2.11. Информировать Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере, за исключением случаев расчета платы за коммунальные услуги, исходя из фактических расходов УО.

3.2.12. Рассматривать обращения Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг и принимать соответствующие меры в сроки, установленные действующим законодательством, рассматривать все претензии Собственников, связанных с исполнением заключенных Управляющей организацией с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации, а также по требованию Собственников выдавать справки установленных законодательством РФ форм.

3.2.13. Представлять на общем собрании Собственников отчеты о выполнении настоящего Договора в течение 1-го квартала года, следующего за отчетным, либо в срок, указанный в решении общего собрания Собственников в многоквартирном доме.

3.2.14. Вести регистрационный учет граждан и организовывать работу паспортного стола.

3.2.15. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или полномочному представителю собственников.

3.2.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством, в том числе и оказывать прочие платные услуги Собственникам и иным потребителям жилищно-коммунальных услуг.

3.2.17. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе соответствующими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

4. Цена договора. Порядок расчетов.

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, канализацию (водоотведение), электроснабжение мест общего пользования, газоснабжение, обслуживание антенны, вывоз мусора, обслуживание инженерных систем и т.п. (в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций), если иное не установлено Общим собранием собственников.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, а равно порядок внесения денежных средств и размер оплаты по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме подлежит ежегодному пересмотру на основании аналогичного решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. При отсутствии такого решения указанный размер платы подлежит ежегодной индексации в соответствии с изменением уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

4.4. Расчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.5. Требование к качеству коммунальных услуг должно соответствовать Приложению №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.6. Собственники, наниматели жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма жилых помещений многоквартирного дома вносят плату за жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Собственник может вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственником своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед УО, которая отвечает перед Собственником за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4.7. Оплата предоставленных жилищно-коммунальных услуг Собственниками, нанимателями жилых помещений по договорам найма жилых помещений многоквартирного дома производится до 25-го числа месяца следующего за расчетным в безналичной форме.

4.8. Оплата происходит на основании платежных документов Управляющей организации, представленных собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений по договорам найма жилых помещений.

4.9. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.10. Неиспользование собственниками (нанимателями) помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. В связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды; коммунальные услуги, учет которых производится по внутриквартирным приборам учета, а также размер платы за содержание и текущий ремонт, взносы на капитальный ремонт общего имущества, а также плата за вывоз мусора и обслуживание ВДГО не подлежат перерасчету.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Собственников (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма, о чем Собственники обязаны их уведомить):

5.1.1. В случае нарушения Собственником срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, он обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, утвержденным Жилищным кодексом РФ, действующем на момент расчета.

5.1.2. В случае неисполнения Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда перед Управляющей организацией, а также имущественного и морального вреда третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

5.1.3. В случаях недопущения Собственником ответственных лиц, в принадлежащее ему на праве собственности жилое для устранения аварийных ситуаций, возмещение убытков, возникших по этой причине, из-за ликвидации аварии и недопоставки услуг производится за счет виновного Собственника.

5.2. Ответственность Управляющей организацией (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма, о чем Собственники обязаны их уведомить):

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей, предусмотренных разделом 3.2. настоящего Договора, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных законодательством РФ, нормативными актами органов местного самоуправления города и настоящим Договором.

5.2.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственникам в результате его действий (бездействия) в соответствии с законодательством РФ.

5.2.3. Управляющая организация несет ответственность за разглашение сведений, полученных от Собственников в соответствии с законодательством РФ.

5.2.4. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленной законодательством РФ порядке и не внесения за них платы по настоящему Договору, Управляющая организация, после проведения соответствующей проверки, составления на ее основании Акта с участием представителей иных Собственников помещений вправе требовать, в том числе и в судебном порядке, внесения платы с Собственника помещения, где такие лица проживали.

6. Особые условия.

6.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных Договором работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оплачиваются Собственниками после согласования с Советом дома дополнительно. Затраты, возникшие в результате любых аварийных ситуаций, покрываются за счет виновной стороны.

6.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, решаются путем переговоров или заключения дополнительных соглашений. Не урегулированные таким образом споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке.

6.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственниками в письменной и устной форме и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией. Ответ по существу претензии (жалобы) собственнику должен быть дан в сроки, установленные законодательством РФ.

6.4. По всем вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора обращаться в абонентский отдел Управляющей организации. Адрес, график работы и часы приема посетителей размещены на информационном стенде дома и других, установленных законодательством РФ, местах.

6.5. Настоящий Договор действует с момента подписания обеими сторонами в течение 1 года, т.е. с 01.03.2016 года до 28.02.2017 года. Договор заключен в 2-х экземплярах, один хранится в Управляющей организации, другой выдается на руки Собственнику помещения.

6.6. По истечении срока договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 40 дней до окончания срока его действия отсутствует заявление одной из сторон о его прекращении.

6.7. В случае принятия Общим собранием Собственников решения о смене Управляющей организации или изменении способа управления дома, договор считается расторгнутым через месяц после принятия такого решения.

6.8. Срок действия договора управления многоквартирным домом может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная администрацией города Твери для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

7. Основания изменения и прекращения настоящего Договора.

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ, при этом обязательства, неисполненные на момент расторжения настоящего Договора (в том числе и по оплате жилищно-коммунальных услуг) подлежат обязательному исполнению.

8. Реквизиты сторон.

«Управляющая организация»

ООО «Высота»
170100, г. Тверь, Тверской проспект, д.3
ИНН 6901047527
КПП 690101001
ОГРН 1046900008407
р/счет 40702810201340000206
в ТвеФ ОАО «МДМ Банк», г. Тверь
БИК 042809974
к/счет 30101810900000000974

Директор

Никитин А.В.

«Собственник»

Ким Виктор Менсевич

паспорт
выдан 3 _____ нних Дел
города 1 _____
код под
Адрес: го _____ м 92
Телефон _____

Ким В.М.

Приложение №1
к Договору №54/2016 от 01.03.2016 г.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:

- ✓ крыши,
- ✓ ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
- ✓ механическое оборудование,
- ✓ электрическое оборудование,
- ✓ газовое оборудование, крышная газовая котельная;
- ✓ пожарная сигнализация с системой пожаротушения;
- ✓ система водоснабжения и водоотведения, повысительная насосная станция;
- ✓ санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами помещений, обслуживающее более одного помещения,
- ✓ земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,
- ✓ отдельно стоящая крышная газовая котельная.

2. Справочно на момент подписания договора:

Площадь жилых помещений в доме: 3695,30 кв.м

Площадь внутридомовых нежилых помещений (паковок/автостоянок): 691,20 кв.м

Площадь внутридомовых нежилых помещений (кладовок): 133,70 кв.м

«Управляющая организация»

ООО «Высота»

Директор

М.п.



Никитин А.В.

«Собственник»

Ким Виктор Менсуевич

Ким В.М.

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Kim V.M.', written over a horizontal line.

Приложение № 2
к Договору №54/2016 от 01.03.2016 г.

Перечень и качество коммунальных услуг

№ п/п	Наименование услуги	Порядок предоставления	Качественные характеристики	Примечание
1.	Холодное водоснабжение	Круглосуточно, бесперебойно	под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.
2.	Водоотведение	круглосуточно и бесперебойно		Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).
3.	Электроснабжение	круглосуточно и бесперебойно	в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц.	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания
4.	Газоснабжение	круглосуточно и бесперебойно	Давление от 0,0012 МПа до 0,003 МПа. Качество в соответствии с ГОСТ 5542 - 87 и иным обязательным требованиям.	
5.	Горячее водоснабжение	круглосуточно и бесперебойно	Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам. Температура горячей воды должна быть не менее; 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства. Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) - не более чем на 3°C.
6.	Отопление	круглосуточно и бесперебойно в период отопительного сезона	Температура в жилых/нежилых помещениях в период отопительного сезона при условии их утепления должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C; в нежилых помещениях (автостоянок): не ниже +5°C. Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.

Качество и количество коммунальных услуг также зависит от ресурсоснабжающих организаций

«Управляющая организация»

ООО «Высота»

Директор

М.п.



Никитин А.В.

«Собственник»

Ким Виктор Менсевич

Ким В.М.

**Перечень работ,
выполняемых управляющей организацией в жилых помещениях за счет жителей**

1. Смена вентильной головки у смесителей горячей и холодной воды – в течение смены.
2. Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту унитаза, бачка, умывальника, смесителя и ванно-душевого водоразборного крана – в течение смены.
3. Установка запорной арматуры к смывному бачку – в течение смены.
4. Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла - в течение смены.
5. Смена в квартире разбитых жильцами стекол – в течение смены.
6. Смена сиденья к унитазу – в течение трех суток.
7. Замена полотенцесушителя на улучшенную модель – в течение трех суток.
8. Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах), замена электропривода и т.п. – по графику.
9. Смена неисправного выключателя для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели, установка переключателя – в течение смены.
10. Смена неисправного потолочного патрона – в течение смены.
11. Смена неисправной штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки, или замена на розетку другой модели – в течение смены,
12. Смена неисправного накладного и врезного замка, оконных и дверных ручек – в течение смены.
13. Открытие входной двери (при утере жильцами ключа) со вскрытием двери, с последующей подгонкой, с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна – в течение смены по согласованию с жильцами.
14. Смена сантехприборов на приборы другой модели – в течение смены по согласованию с жильцами.
15. Смена водоразборной арматуры на арматуру другой модели – в течение смены по согласованию с жильцами.
16. Вырезка глазка во входную дверь – в согласованные с жильцами сроки.
17. Установка контрольных электросчетчиков в коммунальных квартирах (приобретаются жильцами) – в согласованные с жильцами сроки.
18. Выполнение отделочного ремонта в квартирах (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами) – в согласованные с жильцами сроки.
19. Настилка линолеума (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами) – в согласованные с жильцами сроки.
20. Отключение стояков общедомовых инженерных сетей при выполнении работ по замене сантехоборудования в случае слития стояков с водой – по заявлению в согласованные с жильцами сроки*.

*В случае устранения управляющей организацией аварий на общедомовых инженерных сетях плата за отключение стояков не взимается.

«Управляющая организация»

ООО «Высота»

Директор

М.п.



Никитин А.В.

«Собственник»

Ким Виктор Менсевич

Ким В.М.

Согласие на обработку персональных данных

Я, **Ким Виктор Менсуевич**, даю ООО «Высота» свое согласие на обработку, хранение, использование своих персональных данных, необходимых для исполнения данного договора.

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «Высота»

Ким Виктор Менсуевич

Директор

Никитин А.В.

М.п.



Ким В.М.