

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НИКС», именуемая в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Горбунова Никиты Дмитриевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственник (и) жилого помещения, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Ярославская, дом 9 квартира №

именуемая в дальнейшем «Собственник», действующая на основании Свидетельства о регистрации права: серия _____ № _____ выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области от _____ от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общее положение

1.1. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются Собственник (и) жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или (и) владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего Договора указанные лица именуются пользователями помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Ярославская, д.9.

1.2. Под Собственниками в настоящем Договоре понимаются собственники, зарегистрировавшие в установленном порядке право собственности на жилое или нежилое помещение.

1.3. Согласно п.1 ст.37 ЖК РФ доля в праве общей собственности общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме, пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.4. Управляющий - организация, уполномоченная собственниками многоквартирного дома на выполнение функций по реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников, а также организует предоставление коммунальных услуг предприятиями-поставщиками (Исполнителями) услуг для собственников жилых/нежилых помещений многоквартирном доме.

1.5. Отношения, связанные с надлежащим исполнением обязанностей по надлежащему содержанию жилого/нежилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдения правил пользования жилым/нежилым помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), а также Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ и условиями настоящего Договора.

1.6. Со стороны Собственников и Владельцев нежилых помещений выступают:

-собственник нежилого помещения, если он является одновременно пользователем такого помещения:

- владелец нежилого помещения, которому помещение принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

- владелец нежилого помещения - организация, индивидуальный предприниматель, физическое лицо, занимающие данное нежилое помещение по договору аренды.

1.7. Плата за содержание и ремонт жилых помещений, установленная для Собственников жилых/нежилых помещений, а также плата за содержание и ремонт общего имущества, установленная для Собственников и Владельцев нежилых помещений, именуется в целях настоящего Договора – плата за содержание и ремонт помещений.

1.8. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения, при этом он обязан оплачивать услуги по содержанию и обслуживанию общего имущества жилого дома (строения).

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает, а Управляющий обязуется совершить за счет Собственника и от имени Собственника или от имени Управляющего и за счет Собственника в течение времени указанного в п. 6 за плату указанную в п. 5 все необходимые юридические и фактические действия по управлению, организации содержания, технической эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Челябинск, ул. Ярославская, дом 9, именуемое в дальнейшем «Строение», по предоставлению жилищно-коммунальных услуг в соответствие с решениями общего собрания Собственников помещений.

2.2. Собственник заключает Договор с Управляющим, как на период заселения, так и на последующий период эксплуатации дома.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющего, в порядке установленным настоящим Договором.

2.4. Общая площадь принадлежащего Собственнику помещения составляет _____ кв.м.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Выполнять работы, предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ и услуг определяются Приложением № 1 к настоящему Договору. Выполнять работы по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования. Периодичность выполнения работ и сроки устранения неисправностей установлены Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижения целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях, любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.6. Производить начисление платежей, установленных в п.5 Договора, обеспечивая при этом выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-квитанция, в которой указывается наименование и сумма платежа, направляется в «Управляющий»

Н.Д.Горбунов.

«Собственник»

почтовый ящик по месту нахождения помещения Собственника.

3.1.7. По требованию Собственника выдавать справки о составе семьи, количестве проживающих в жилом помещении, отсутствии (наличии) задолженности, и иную информацию в пределах компетенции Управляющего при предъявлении Собственником документов, удостоверяющих личность, правоустанавливающих документов на жилое помещение. При наличии задолженности указанные справки не выдаются.

3.1.8. Распределить поступившие денежные средства следующим образом:

- производить расчеты с подрядчиками и поставщиками услуг и работ;
- осуществить иные платежи, связанные с исполнением настоящего Договора;
- оставлять в своем распоряжении вознаграждение не менее 10% за оказание услуг по управлению имуществом многоквартирного дома;

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

3.1.9. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение 1-го квартала следующего года.

3.1.10. Осуществлять от имени Собственника контроль за своевременной подготовкой Строения, санитарно технического и иного инженерного оборудования, обслуживающего более одного помещения, к эксплуатации в зимних и летних условиях.

3.1.11. Обеспечить регистрационный учет проживающих граждан в многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета.

3.1.12. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.13. В случае выбора собственниками другого способа управления либо выбора другого управляющего после прекращения срока действия настоящего Договора в течение 30 дней после получения уведомления передать техническую документацию, опись общего имущества на многоквартирный дом при условии полного расчета за оказанные услуги и иные документы, связанные с многоквартирным домом документы вновь выбранному управляющему ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющий вправе:

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника поставить в известность о дате и времени такого осмотра, контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Собственником.

3.2.3. Управляющая организация наделяется правом доступа в помещения Собственника для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, установления факта проживания и количества проживающих в жилом помещении, согласован проводимые мероприятия с Собственником (нанимателем);

3.2.4. Производить начисление и сбор платежей за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги и другие платежи, связанные с управлением многоквартирным домом. В случае не предоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета и личного заявления.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. В случае невнесения Собственником платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, в течение 3 (трех) месяцев, Управляющий в порядке действующего законодательства направляет претензию собственнику, в случае невнесения оплаты в течение 10 дней после получения претензии, решение вопроса производится в порядке судебного производства. Исполнитель соответствующего Договора эксплуатирующего многоквартирным домом, имеет право произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленным действующим законодательством.

3.2.7. В случае нарушения Собственником сроков оплаты за предоставленные услуги (плата за жилое помещение, коммунальные услуги и др.) Управляющий вправе применять меры, предусмотренные законодательством или Договором. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора а именно пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа, начиная с 11-го числа следующего месяца по день фактической выплаты. Размер пеней указывается в счете-квитанции и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг.

3.2.8. Управляющая организация имеет право от имени Собственника осуществлять действие по оформлению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для передачи его в общую долевую собственность Собственникам многоквартирного жилого дома.

3.3. Собственник обязан и др. пользователь обязан:

3.3.1. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ «Правилами пользования жилыми помещениями» в части, не противоречащей ЖК РФ.

Соблюдать действующие: «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»; «Правила пользования жилыми помещениями»; «Требования пожарной безопасности»; «Правила пользования электрической и тепловой энергией»; «Правила пользования системой водоснабжения и канализацией»; «Правила безопасности в газовом хозяйстве»; «Правила пользования пассажирскими лифтами»; «Правила охраны и содержания зеленых насаждений» в городе Челябинске, а также иные установленные действующим законодательством нормативные акты органов местного самоуправления г. Челябинска и Челябинской области и другие правовые акты, правила, нормы, нормативы и стандарты в части, не противоречащие Жилищному Кодексу Российской Федерации.

3.3.2. Бережно относиться к жилому (нежилому) помещению, обще домовому имуществу, санитарно-техническому оборудованию, обслуживаемому более одного помещения, обеспечить их сохранность, при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению. При обнаружении неисправностей и возникновении аварии с момента получения сведений сообщить, Управляющей компании или Обслуживающей организации.

«Управляющий»

«Собственник»

Н.Д.Горбунов.

3.3.3. Выносить мусор в оборудованные для этого бочки либо кабинки (во дворе дома) не оставлять в подъездах, на лестничных площадках, а также во дворе многоквартирного жилого дома.

3.3.4. Извещать управляющего в течение 3-х дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве постоянно или временно проживающих граждан на срок более 15 дней. При выявлении Управляющей организации факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, предупреждения Собственника и составления Акта вправе производить начисления за коммунальные услуги на количество фактически проживающих лиц за весь период с момента подписания Договора и вправе в судебном порядке взыскать с Собственника понесенные расходы.

3.3.5. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги жилых и нежилых помещений с момента подписания акта – приема передачи квартиры принадлежащей Собственнику. Неиспользование жилого и нежилого помещения не освобождает Собственником от оплаты коммунальных услуг п.11 ст. 155 ЖК РФ.

3.3.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов и иных отходов засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты в мусоропровод.

3.3.7. В зимнее время Собственник и (или) др. пользователь жилых помещений, по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов, обязан очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности к третьим лицам.

3.3.8. В зимнее время Собственник и (или) Владелец нежилых помещений обязан обеспечить безопасность конструкций выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов.

3.3.9. Привлекать представителей Управляющего для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений пользователей помещений на качество услуг содержания и ремонт общего имущества.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.11. С 15 по 20 число каждого месяца передавать показания счетчиков ХВС, ГВС и электроэнергии по **e-mail: uk-niks@yandex.ru** либо по номеру телефона который указан в реквизитах или квитанциях. Если показания не передаются в указанный период «Управляющий» выставляет счет в квитанции по среднему потреблению, после передачи показаний, делает перерасчет.

3.3.12. В заранее согласованное время обеспечить доступ в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников Обслуживающих организаций и специалистов организаций, Поставщиков коммунальных услуг для проведения осмотров, ремонтных работ, ликвидации аварий на инженерных сетях и оборудовании общедомового значения, контроля за работой приборов учета, технического и санитарного состояния Строения, составления каких либо Актов. В случае отсутствия Собственника и (или) др. пользователя помещения при возникновении аварийной ситуации Собственник и (или) др. пользователь помещения обязан обеспечить доступ в занимаемое жилое (нежилое) помещение представителя Управляющего и Обслуживающей организации для ликвидации аварии через доверенных лиц. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое (нежилое) помещение, на основании составленного акта при участии работников Управляющего и Обслуживающей организации Управляющий и Обслуживающая организация не несут ответственность за причиненный ущерб третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.

3.3.13. Содержать и своевременно производить ремонт занимаемого помещения, находящихся в нем инженерных коммуникаций и санитарно-технического оборудования, кроме сетей и оборудования общедомового значения проходящих через помещение Собственника и (или) др. пользователя помещения, согласно законодательства независимо от времени возникновения потребности в ремонте.

3.3.14. Своевременно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставленными счетами – квитанциями), на расчетный счет Управляющей компании, оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.3.15. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о проводимых в помещении указанном в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения. Предоставлять Управляющей организации Договор купли – продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника и владельца.

3.3.16. Соблюдать чистоту и порядок подъездов, в кабинках лифта, на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

3.3.17. Обеспечить за свой счет устранение повреждений в жилом помещении, а так же ремонт либо, замену приведенного в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а так же возместить убытки другим жильцам, возникшие по вине Собственника.

3.3.18. В случае хищения, порчи либо трещины на дверных и оконных стеклопакетах являющихся обще долевой собственностью многоквартирного жилого дома Собственник за свой счет устраняет повреждения.

3.3.18. Возмещать затраты Управляющей организации, возникшие при проведении капитального ремонта общедомового имущества собственников многоквартирного дома.

3.3.19. Оплачивать вызов аварийной службы либо (ложный вызов), если авария произошла по вине собственника. Оплата производится путем выставления счета в квитанциях за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.20. Собственник несет ответственность за установленную в квартире и коридоре пожарную сигнализацию, в случае демонтажа указанной сигнализации, собственник обязан обратиться к Управляющему с заявлением, в противном случае все затраты при ложном вызове и пожаре будет нести собственник.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. На получение услуг надлежащего качества.

3.4.2. На самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением.

3.4.3. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а так же получать в установленном порядке компенсации (субсидий) по оплате жилищно-коммунальных услуг в организациях социальной защиты.

«Управляющий»

_____ Н.Д.Горбунов.

«Собственник»

_____.

3.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования в порядке установленном действующим законодательством.

3.4.5. На получение от Управляющего информации об исполнении обязательств по Договору по итогам года.

3.4.6. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности электрических сетей жилого дома.

3.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Нарушать имеющие схемы учета постановки коммунальных услуг.

3.5.4. Использовать теплоносители в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.5.5. Самовольно производить перепланировку жилых и нежилых помещений.

3.5.6. Делать вынос балконов и оборудование кондиционеров на фасад здания, без согласования соответствующих органов надзора.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае нарушений условий настоящего Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник несет ответственность за нарушение «Требований пожарной безопасности», «Правил пользования электрической и тепловой энергией», «Правил пользования системами водоснабжения и водоотведения».

4.3. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняется за Собственником, с которым заключен настоящий Договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений и право подтверждающих документов.

4.4. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора.

4.5. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещения Собственника определяются в соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникации внутри помещений.

5. Порядок расчетов

5.1. При исполнении настоящего Договора Управляющий является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком и Собственником.

5.2. Во исполнении жилищного кодекса РФ, постановлений Правительства РФ и Закона «О защите прав потребителей», Поставщик предоставляет услугу соответствующего качества, а Собственник обязан своевременно оплатить полученную услугу. Управляющий обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5.3. В состав платы за жилое и нежилое помещение включаются:

- плата за техническое и санитарное содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме;

- оплата коммунальных услуг;

- плата за жилищные и прочие услуги, связанные с эксплуатацией многоквартирным домом.

5.4. Размер платы за все виды услуг в доме, которые предоставляет Управляющий, устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ и определяются исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг утверждаемых органами местного самоуправления.

5.6. Размер платы за содержание и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на Общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на Общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается органом городского самоуправления г. Челябинска.

5.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом правительством РФ.

5.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образованием и ликвидации Собственников жилья, либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

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

5.11. Размер платы по капитальному ремонту определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома в момент принятия решений о проведении капитального ремонта на основании протокола общего собрания Собственников. Порядок внесения платы за капитальный ремонт устанавливается так же на общем собрании Собственников помещений, после чего Управляющий имеет право выставить отдельный счет, либо внести уточнение в существующий счет-квитанцию, а Собственник обязан оплатить данную квитанцию.

5.12. Собственник возмещает Управляющему понесенные им расходы по составлению технической документации по многоквартирному дому и составлению описи общего имущества.

Сумма возмещения таких расходов приходящего на каждого собственника помещений, определяется Управляющим исходя из общей суммы, понесенных им расходов пропорционально доли каждого Собственника. Оплата Собственниками помещений указана в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющим каждому собственнику (либо всем Собственникам) счет-квитанции с учетом всех Собственников.

5.13. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается
«Управляющий»

«Собственник»

Н.Д.Горбунов.

пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства.

5.14. Собственник обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги согласно извещению от Управляющей компании, оплату можно произвести в любом отделении ООО «Челябинвестбанка» по системе «ГОРОД», а также в любом отделении, где осуществляются платежи по системе «ГОРОД».

6. Срок действия договора

6.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий Договор является публичным.

6.2. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет.

6.3. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) момента его подписания сторонами.

6.4. Настоящий Договор считается подписанным со Стороны Собственников, если его подписали Собственники, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме. В случае если Управляющий производил фактические действия по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома до проведения общего собрания Собственников, то действия Управляющего расцениваются сторонами, как исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, данный Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

6.6. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у «Управляющего», второй – у «Собственника» (либо у одного из Уполномоченных лиц, указанных в решении).

6.7. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим Законодательством.

6.8. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Собственника допускается по причине изменения им способа управления многоквартирным домом или заключения Договора управления с другим Управляющим при условии возмещения Собственником Управляющему неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену Договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий Договор.

6.9. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Управляющего допускается при существенном нарушении Договора со стороны Собственника и пользователя помещений. При этом существенным признается нарушение Собственником и пользователем помещений обязанностей по оплате Управляющему выполненных им работ, услуг, если такая неоплата привлекла, к общей сумме задолженности перед Управляющим на сумму более 30% от цены Договора управления за 6 последующих месяцев и Управляющий предпринял, все возможные действия к взысканию такой задолженности.

6.10. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать Договор от имени Управляющего при подписании настоящего Договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Изменения и дополнения в настоящий Договор допускаются по соглашению сторон и оформляются дополнительным протоколом общего собрания, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

- 1) Прекращение права собственности на жилое (нежилое помещение);
- 2) Физическом разрушении обслуживаемого Строения;
- 3) Расторжения договора;
- 4) Других обстоятельствах, предусмотренных действующим законодательством.

7.3. В случае смерти одного из собственников действия Договора остается в силе по отношению к другим Собственникам согласно всем положениям Договора.

7.4. Управляющий вправе отказаться от настоящего Договора путем направления письменного уведомления Собственнику и (или) др. пользователю помещения за 30 календарных дней до расторжения. Управляющий, отказавшийся от настоящего Договора, по причине нарушения настоящего Договора Собственником и (или) др. пользователем помещения, сохраняет право на вознаграждение за услуги, оказанные им до прекращения Договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов.

7.5. Собственник и (или) др. пользователь помещения вправе отказаться от Договора только в случае принятия решения на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, при выборе другого способа управления.

7.6. Если Собственник и (или) др. пользователь помещения отказался от настоящего Договора, Управляющий сохраняет право на вознаграждение за услуги, оказанные им до прекращения Договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов. Кроме того, Управляющий вправе требовать возмещения убытков вызванных отказом Собственника от исполнения настоящего Договора, кроме случаев, когда отказ Собственника вызван нарушением Управляющей компанией своих обязательств.

8. Действие непреодолимой силы

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

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему Договору или в связи с ними разрешаются путем переговоров между сторонами.

9.2. Все обращения, претензии по Договору должны быть рассмотрены сторонами в течение 30 дней с момента их получения.

9.3. В случае невозможности достижения согласия между сторонами путем переговоров, спор разрешается в судебном порядке в Арбитражном суде г. Челябинска в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Общие условия

10.1. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

«Управляющий»

Н.Д.Горбунов.

«Собственник»

_____.

10.3. Управляющая компания не имеет права передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам без письменного согласия на то Общего собрания Собственников. Управляющая компания вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам, которые должны быть заблаговременно одобрены Общим собранием Собственников. Вся ответственность по Договору с третьими лицами лежит на Управляющей компании.

10.4. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

10.5. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10.6. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством

11. Адреса и реквизиты сторон

ООО «УК «НИКС»

454005, г. Челябинск, ул. Монакова, д.4 тел: 724-00-90(95)
ОГРН: 1107451009907 ИНН: 7451303836 КПП: 745101001
р/сч 40702810990000013542 в ОАО «Челябинвестбанк» г.
Челябинск
к/сч 30101810400000000779 БИК 047501779

Директор

Горбунов Н.Д.

Собственник:

**Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию,
Санитарному содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества
Многokвартирного жилого дома**

1. При подготовки дома к эксплуатации в осенне-зимний период;
 - а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
 - б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - г) ремонт кровли;
 - д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
 - ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - з) ремонт труб внутреннего водостока;
 - и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.
- 1.2. Санитарное содержание придомовых территорий:
 - а) уборка в зимний период:
 - подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;
 - очистка территории от свежеснеженного снега толщиной слоя свыше 2 см. – 1 раз в сутки;
 - очистка территории от наледи и льда – 1 раз в двое суток;
 - посыпка территорий противогололедными реагентами – по мере необходимости;
 - подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора – 2 раза в сутки;
 - уборка контейнерных площадок – 1 раза в сутки;
 - вывоз снега с придомовой территории- по мере необходимости;
 - дератизация и дезинсекция- по мере необходимости
 - б) уборка в теплый период:
 - подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см., - 1 раз в сутки;
 - промывка урн в летнее время – 1 раз в месяц;
 - уборка газонов – 1 раз в сутки;
 - выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
 - поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;
 - уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
 - подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
 - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
 - протирка указателей – 5 раз в год;
- 1.3. Санитарное содержание лестничных клеток:
 - а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - ниже трех этажей – 6 дней в неделю;
 - выше третьего этажа в домах с лифтами – 1 раз в неделю;
 - б) мытье лестничных площадок и маршей в домах с лифтами – 1 раз в месяц;
 - в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;
 - г) мытье окон – 2 раза в год;
 - д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
 - е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц;
- 1.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
- 1.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
- 1.6. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
- 1.7. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая компания:
 - 1.7.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, вывоз мусора).
 - 1.7.2. Техническое обслуживание помещения, (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполненных работ входит в оплату за техническое обслуживание):
 - а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
 - б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентиляционной головке;
 - в) регулировка смывного бочка с устранением утечки воды;
 - г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины мойки;
 - д) устранение засоров стояка и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
 - е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;
 - ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
 - з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

Директор ООО «УК «НИКС»

Собственник

_____/Горбунов Н.Д./

_____/_____/

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

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
 - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.)
 - 1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
 - 1.3. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)
 - 1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
 - 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
 - 1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
 - 1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
 - 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен воронок.
 - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
 - 2.3. Консервация систем центрального отопления.
 - 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
 - 2.5. Ремонт просевших отмосток.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
 - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
 - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
 - 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
 - 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 - 3.8. Консервация поливочных систем.
 - 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 - 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
 - 3.11. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
 - 3.12. Утепление бойлеров.
 - 3.13. Поставка доводчиков на входных дверях.
 - 3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
 - 4.1. Промазка суриковой смазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
 - 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
 - 4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
 - 4.4. Прочистка общедомовых канализаций.
 - 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
 - 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
 - 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
 - 4.8. Проветривание колодцев.
 - 4.9. Мелкий ремонт изоляции.
 - 4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
 - 4.11. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.
5. Прочие работы:
 - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
 - 5.3. Промывка и прессовка систем центрального отопления.
 - 5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
 - 5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
 - 5.6. Удаление с крыш снега и наледи.
 - 5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
 - 5.8. Уборка и очистка придомовой территории..
 - 5.9. Уборка вспомогательных помещений.
 - 5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
 - 5.11. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
 - 5.12. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
 - 5.13. Посыпка территорий песком в зимнее время.
 - 5.14. Поливка тротуаров и замощенной территории.

5.15. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов

5.16. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

2.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмасток и входов в подвалы.

2.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

2.3. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утеплении вентиляции.

2.4. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

2.5. Восстановления или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

2.6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

2.7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

2.8. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.

2.9. Установка, замена и восстановления работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

2.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

2.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

2.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

2.13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

2.14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Директор ООО «УК «НИКС»

Собственник

_____/Горбунов Н.Д./

_____/_____/