

ДОГОВОР
на оказание коммунальных услуг
и содержание жилого дома
адрес: пгт. Искателей, пер. Газовиков, дом №23

пгт. Искателей
- 2013 год -

Договор
На оказание коммунальных услуг и содержание жилого дома
(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)

пгт. Искателей

«10» января 2013 года

Маратканов Алексей Андреевич – 17.03.2005 года рождения свидетельство о рождении серии I-УГ №505608, выдан 29.03.2005 отдел ЗАГС Ненецкого АО, Чупрова Екатерина Сергеевна – 25.03.1998 года рождения свидетельство о рождении серии I-УГ, выдан 31.03.2009 г. МО «Рабочий поселок искателей» НАО Архангельской области и Маратканова Лариса Александровна – 22.04.1978 года рождения, действующая от своего имени и имени Маратканова А.А., Чупровой Е.С., паспорт серии 55 04 №043902, выдан 19.01.2006 УВД НАО Архангельской области, владеющие на праве собственности жилым помещением общей площадью 55,7 кв.м. в жилом доме № 23 по переулку Газовиков в поселке Искателей, на основании свидетельств о государственной регистрации права: серии 29-АК №№№ 6708307; 670828; 670829 от 20.12.2012 года, именуемые далее «Собственники» с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие «Служба Заказчика по жилищно – коммунальным услугам поселка Искателей», далее именуемое "Управляющая организация", в лице директора Фоменка Леонида Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

Жилищного кодекса РФ;

Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);

Постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491 "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";

Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 "Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений".

Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Федеральный Закон Российской Федерации №261 от 23 ноября 2009 года «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности», заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственника жилого дома от "10" января 2013 года и распространяет свое действие на правоотношения Сторон возникшие с 01 января 2013 года.

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

2.2. Пользователь помещения – гражданин, имеющий в соответствии с Жилищным кодексом РФ, право владения и пользования для проживания на жилое помещение, переданное ему на основании договоров социального, коммерческого найма, а также договоров по предоставлению жилья специализированного жилого фонда, а также право пользования общим имуществом дома и обладающий обязанностями и правами в соответствии с главой 8 Жилищного кодекса РФ.

2.3. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и 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.

2.4. Доля в праве общей собственности, на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.6. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

2.7. Доля в праве общей собственности, на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.8. Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, техническое горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

2.9. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

2.10. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

2.11. МОП – места общего пользования.

2.12. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ).

2.13. Решение общего собрания собственников – являются обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.14. Совет многоквартирного дома – собственники помещений обязаны избрать на общем собрании совет МКД из числа собственников помещений.

2.15. Председатель совета МКД – избирается на общем собрании собственников МКД из числа членов МКД.

2.16. МКД – многоквартирный дом.

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственника, обязуется оказывать услуги по управлению жилым домом, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в жилом доме, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления жилым домом деятельность.

3.2. Содержание и ремонт общего имущества жилого дома включает в себя:

- услуги по техническому обслуживанию общего имущества жилого дома, в соответствии с «Техническим регламентом обслуживания общего имущества» (Приложение №2 к настоящему договору);

- услуги по текущему ремонту общего имущества жилого дома, в соответствии с «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» (Приложение №3 к настоящему договору), ежегодно утверждаемому собранием Собственника жилого дома.

- услуги по управлению, в соответствии с настоящим договором управления;

- услуги по организации сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг;

- услуги по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг;

- услуги направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов, в том числе осуществление энерго - эффективных мероприятий в многоквартирном доме.

3.3. Состав общего имущества в жилом доме по настоящему договору определяется статьей 36 главы 6 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Состав общего имущества жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в техническом паспорте на жилой дом и в Приложении №1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются: на системах горячего и холодного водоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по системе газоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру; по отоплению – до соединения подключения отопительного прибора к стояку (отопительный прибор с элементами соединений – сгонов, муфта контргайка в состав общего имущества не входят) (смотреть Приложение №6) (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491).

3.4. Настоящий договор является договором управления многоквартирным домом и одновременно договором поручения (договор смешанного вида).

4. Обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с «Техническим регламентом обслуживания общего имущества» (Приложение №2 к настоящему договору), «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» (Приложение №3 к настоящему договору) путем заключения соответствующих договоров от имени и за счет средств Собственника с обслуживающими и подрядными организациями.

4.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества жилого дома, согласно решению, принятому Собственником в соответствии с Жилищным кодексом РФ на общем собрании, в объеме денежных средств, оплаченных Собственником, а также в объеме денежных средств, выделенных за счет средств бюджетов любых уровней.

4.1.3. Заключить договора на предоставление следующих услуг: холодное и горячее техническое водоснабжение, водоотведение (канализация) и отопление, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов от своего имени, по поручению и в интересах Собственника.

4.1.4. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственника и нанимателей за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, платы за коммунальные услуги и дополнительные услуги в соответствии с условиями настоящего договора, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

4.1.5. Обеспечить предоставление платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственникам и нанимателям, путем их передачи почтовой организации либо уполномоченному Представителю собственников (Председателю совета дома), до 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.1.6. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома; организация сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества жилого дома с собственников и нанимателей помещений; организация приема платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой организациям, оказывающим эти услуги; осуществление контроля за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Собственнику коммунальных и прочих услуг; планирование работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.

4.1.7. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приёму, а также вести и хранить техническую документацию (базы данных) на жилой дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) за дополнительную плату «Собственниками».

4.1.8. Предоставлять услуги по учету зарегистрированных граждан в квартире Собственника и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 № 713 с изменениями и дополнениями) либо в соответствии с новым нормативно-правовым актом регулирующим данные отношения.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственника жилого дома и принимать соответствующие меры в течение 30 рабочих дней с момента регистрации заявления, за исключением предельных сроков устранения неисправностей, указанных в приложении №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 года. Осуществлять рассмотрение жалоб потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, в сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 года, в части вступившей в силу и при полном вступлении в законную силу в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственнику и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", при необходимости данный срок может быть продлен до 30 рабочих дней.

4.1.10. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать прием и учет заявок. Обеспечить круглосуточный прием заявок от Собственника в случае возникновения аварийной ситуации по телефону 4-80-15.

4.1.11. Обеспечить Собственнику помещения информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.

4.1.12. В случае обращения дееспособных Собственников выдавать справки установленной формы в течение 3 рабочих дней: о платежах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг иные справки, предусмотренные действующим законодательством.

4.1.13. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.14. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.

4.1.15. Не позднее трех дней до проведения плановых работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися на законных основаниях его помещением(ями) в жилом доме время доступа в Помещение(я).

4.1.17. При необходимости, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.18. Опубликовать отчет об исполнении условий настоящего договора за истекший год действия Договора течение первого квартала следующего за годом действия Договора на официальном сайте, определенном Федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в печатном издании органа местного самоуправления, на сайте органа местного самоуправления либо на сайте управляющей организации.

4.1.19. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся на законных основаниях его помещением(ями) в жилом доме, направлять своего представителя или доверенное лицо для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в жилом доме или помещению(ям) Собственника.

4.1.20. Представлять Собственнику информацию в соответствии с установленным стандартом раскрытия информации, порядком и сроком раскрытия информации, осуществлять прием граждан согласно Приложению №7 к договору.

4.2. Собственник помещения обязуются:

4.2.1. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им жилом помещении, но не менее числа зарегистрированных в нем граждан; дополнительные платежи, в случае принятия решения об их сборе общим собранием собственников.

4.2.1.1. В случае неполучения документов для оплаты в срок, указанный в п.2.1.5., Собственник обязан явиться за их дубликатами в бухгалтерию Управляющей организации.

4.2.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

4.2.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммунационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в жилом доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

4.2.4. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации, обслуживающих и подрядных организаций в принадлежащее ему Помещение(я):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении (ях),
- для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для осуществления капитального ремонта в заранее согласованное с Управляющей организацией время,
- для ликвидации аварии и работников аварийных служб - в любое время суток.

4.2.5. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

4.2.6. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг; не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией; не допускать выполнение работ или совершение других действий, влекущих порчу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, жилых и нежилых помещений, приводящих или могущих привести к убыткам Управляющей организации; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов (при производстве ремонтных работ с 23-00 до 08-00 часов);

4.2.7. Соблюдать порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО): ка

4.2.7.1. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;

4.2.7.2. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;

4.2.7.3. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;

4.2.7.4. ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомления оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине Собственника, производится повторно в согласованные сроки. При этом Собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;

4.2.7.5. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;

4.2.7.6. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;

4.2.7.7. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования за свой счет;

4.2.7.8. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;

4.2.7.9. Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;

4.2.7.10. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО;

4.2.7.11. Сообщать о сроках выезда из жилого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;

- 4.2.7.12. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей организации по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.
- 4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, в том числе относящихся к общедомовому имуществу и нести ответственность в случае нарушения указанных правил.
- 4.2.8. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.
- 4.2.9. Сообщать Управляющей организации об изменении Собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе жилого дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.
- 4.2.10. Сообщать информацию о количестве фактически проживающих граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении.
- 4.2.11. При сдаче помещения в коммерческий наем предоставить информацию о фактически проживающих граждан в данном помещении, заполнив соответствующее заявление в Управляющей организации.
- 4.2.12. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общих собраниях Собственников, в том числе на собраниях организованных Управляющих организаций.
- 4.2.13. При получении от Управляющей организации сообщения (уведомления) по вопросам, касающимся деятельности по управлению жилым домом, по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.
- 4.2.14. При наличии индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять их поверку. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством.
- 4.2.15. Ежемесячно снимать показания приборов учета по состоянию на 23 число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую организацию по телефону 4-79-85 или 8-911-066-50-60 в срок до 26 числа расчетного месяца (в соответствии с Постановлением Правительства №354 от 06.05.2011). При непредставлении данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг, принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов.
- 4.2.16. В случае недостатка денежных средств, оплаченных Собственником жилого дома, возместить Управляющей организации понесенные расходы на проведение работ по ремонту общего имущества жилого дома, связанных с ликвидацией аварийной ситуации. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.
- 4.2.17. Возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, а так же процентов за пользование, израсходованных в порядке и на условиях, согласованных с Собственником жилого дома, на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества жилого дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП и применение ресурсосберегающих технологий. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование, указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Собственником жилого дома.
- 4.2.18. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ.
- 4.2.19. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 48 часов, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации.
- 4.2.20. Производить текущий ремонт занимаемого помещения не реже 1 (одного) раза в 5 (пять) лет. Самостоятельно и за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.
- 4.2.21. Сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, а также о проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
- 4.2.22. Дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных своих несовершеннолетних детей, в том числе: фамилию, имя, отчество; число, месяц, год и место рождения; пол; данные свидетельства о рождении или паспорта; данные свидетельства о заключении/расторжении брака; полный адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания; перечень предоставляемых услуг; информацию по начислениям, фактам уплаты, различным задолженностям за услуги, при образовавшейся задолженности за содержание и ремонт жилого помещения вывешивать информацию о задолженности на информационных стендах многоквартирного жилого дома, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего договора; данные и наименование документов, на основании которых предоставляются меры социальной поддержки, вид и размер предоставляемых мер социальной поддержки. Срок хранения персональных данных – по достижении целей обработки (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».
- 4.2.23. Активно участвовать в управлении жилым домом, организовывать проведение и принимать участие в общих годовых и внеочередных собраниях для улучшения и повышения эффективности управления МКД, Вносить разумные предложения и исполнять решения общего собрания направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

5. Права Сторон

5.1. Управляющая организация имеет право:

- 5.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том

числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.

В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, самостоятельно определять подрядчика, а так же порядок и способ выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

5.1.2. За дополнительную плату оказать дополнительные услуги по управлению жилым домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома; договоров аренды общего имущества многоквартирного дома, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

5.1.3. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую на основании нормативных документов Управляющей организации.

5.1.4. Формировать предложения Собственника по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формирование предложений Собственника относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение.

5.1.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

5.1.6. В случае возникновения аварийной ситуации, а так же при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Собственника о наличии аварии и размере средств, затраченных на ее устранение, с предоставлением сметной документации.

5.1.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление любых коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

5.1.8. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

5.1.9. Представлять интересы Собственника в судах Российской Федерации, в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества жилого дома, в иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия.

5.1.10. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

5.1.11. Инвестировать собственные денежные средства на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП, применение ресурсосберегающих технологий, в порядке и на условиях, установленных Управляющей организацией и согласованных с Собственником, а Собственник обязуется возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, а так же проценты за пользование. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование, указываются в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Собственником.

5.1.12. Проводить расчет и/или перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.

5.1.13. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов (в случае отсутствия индивидуального прибора учета).

5.1.14. В случае выявления факта проживания в квартире, лиц незарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления комиссионного акта (с участием Собственника), сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел и производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, по данному жилому помещению, по фактически проживающим гражданам.

5.1.15. В случае превышения фактического потребления коммунальных услуг над нормативным (согласно данных ресурсоснабжающих организаций) Управляющей организацией производится доначисление платежей за коммунальные услуги, путем выставления Собственникам дополнительного счет - извещения.

5.1.16. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) Собственника третьими лицами.

5.1.17. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома только в пределах границ эксплуатационной ответственности и соразмерно поступившей оплате таких услуг и работ, самостоятельно определяя количество (объем) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно их Перечня, установленного Приложением №3 к настоящему договору.

5.1.18. Проводить проверку технического состояния общего имущества и инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций, расположенных в границах эксплуатационной ответственности Собственника.

5.1.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.1.20. Организовать доступ (проникновение) в помещение Собственника при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества жилого дома (поломка оборудования, пожар, и т. п.) в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в жилом доме с участием представителя органов внутренних дел.

5.1.21. Отказать Собственнику в предоставлении запрашиваемых документов, справок и информации при нарушении последним условий настоящего Договора или при наличии задолженности за услуги и работы, оказанные в соответствии с настоящим Договором.

5.1.22. В случае изменения тарифа на содержание управляющая компания в праве без проведения общего собрания собственников помещений производить начисления по данной услуге, заранее уведомив об этом собственников путем вывешивания информации на информационном стенде.

5.2. Собственники имеют право:

5.2.1. Осуществлять контроль, за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем:

- подписания Собственником, актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации.
- участия Собственника в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- получения информации о состоянии и содержании жилого дома, об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- получения (путем участия в проведении годового общего собрания собственников) в течение первого квартала текущего года отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

5.2.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

5.2.3. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства жилым домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.

5.2.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения условий настоящего договора или его расторжения.

5.2.5. Уполномочить Управляющую организацию за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги по управлению жилым домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества жилого дома, изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

5.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, УР применительно к настоящему договору.

6. Цена договора, порядок расчета и внесения платы

6.1. Расчетный период для жилищно-коммунальных услуг равен календарному месяцу.

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды. В случае отсутствия в помещении Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, на момент заключения договора, составляет 26,59 руб./кв.м. общей площади жилого помещения в месяц. Размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок 1 (Один) год общим собранием собственников жилых помещений в жилом доме.

В последующем (на очередной год) Стороны договорились, что в случае изменения тарифов и стоимости работ ресурсоснабжающих организаций, подрядных организаций оказывающих услуги населению по содержанию и ремонту жилых помещений в МКД Управляющая организация вправе производить начисления за жилищно-коммунальные услуги с момента утверждения новых тарифов и стоимости ресурсоснабжающими организациями, подрядных организаций оказывающих услуги населению по содержанию и ремонту жилых помещений с последующим уведомлением Собственников, пользователей помещений (Пересмотр размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в течение календарного года может осуществляться при изменении цен и тарифов на оказанные услуги может повлиять - изменение уровня инфляции).

6.5. Плата за содержание общего имущества жилого дома, в части услуг по сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, обслуживанию газового оборудования, электроизмерительных работ, дератизации, дезинфекции и дезинсекции; обслуживания ВДГО, вентиляционных каналов, дымоходов, системы дымоудаления, узлов тепловой энергии и БГВС, ремонтно-аварийного обслуживания; содержания информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг рассчитывается в размере, установленном в договорах с организациями, предоставляющими данный вид услуг. Размер платы устанавливается на один календарный год и подлежит ежегодному изменению в соответствии с условиями договоров заключенных с организациями, предоставляющими данный вид услуг.

6.6. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному

ремонт общего имущества в жилом доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, прочих услуг, выполненных Управляющей организацией по заданию Собственника.

6.7. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. До установления прибора учета коммунального ресурса применяется действующий норматив, утвержденный в соответствии с действующим законодательством. После установки прибора учета коммунального ресурса в течение (до окончания) календарного года, в котором установлен прибор учета коммунального ресурса, применяется норматив. В случае превышения фактического потребления по сравнению с нормативным начислением, управляющая компания имеет право увеличить норматив до уровня фактического потребления, с произведением перерасчета платы за коммунальный ресурс на основании фактического потребления. В случае если фактическое потребление коммунального ресурса окажется ниже нормативного начисления, применяется нормативное начисление, при этом, денежные средства – экономия между фактическим и нормативным потреблением направляется управляющей компанией на производство текущих или капитальных ремонтов общедомового имущества по согласованию с Председателем совета дома.

6.9. Размеры платы за дополнительные услуги рассчитывается в размере, установленном решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.

6.10. Уведомление об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится путем указания новых значений платы в платежных документах.

6.11. Капитальный ремонт общего имущества в жилом доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в жилом доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

6.12. Собственники вносят плату за капитальный ремонт общего имущества.

6.13. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками и нанимателями ежемесячно на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией, в соответствии с п.4.1.5 настоящего договора. Собственник обязан произвести платеж до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем.

6.14. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (должник) обязан уплатить Управляющей организации (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего месяца после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счет - квитанции, ежемесячно выставляемой Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с внесением платы за жилищно-коммунальные услуги.

6.15. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

6.16. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7. Порядок расходования денежных средств

7.1. Платежи, поступившие от Собственников жилых и нежилых помещений жилого дома Управляющей организации, расходуются в следующем порядке:

7.1.1. Платежи за коммунальные и прочие услуги являются транзитными платежами и перенаправляются Управляющей организацией в ресурсоснабжающие организации, оказывающие данные услуги, на основании заключенных договоров в соответствии с выставленными счетами.

7.1.2. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, расходуются Управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов и обслуживанию внутридомового газового оборудования.

7.2. Денежные средства, поступившие Управляющей организации от Собственников и оставшиеся после оплаты возникших расходов по итогам календарного года, направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год.

7.3. Средства, поступившие Управляющей организации от Собственников по настоящему договору, расходуются только на нужды данного многоквартирного дома.

8. Порядок сдачи приемки работ

8.1 Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между собственником, Управляющей организацией и подрядной организацией.

8.2. Собственник обязан в течение пяти календарных дней со дня получения от Управляющей организации акта приема-сдачи выполненных работ рассмотреть, подписать и вернуть его Управляющей организации, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт сдачи-приемки выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Председателем совета дома.

9. Ответственность Сторон

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

9.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, не связанных с исполнением настоящего договора. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

9.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

9.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение (-я) для проведения аварийных работ.

9.5. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также жилищно - коммунальные услуги;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества жилого дома, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;

- за неполное выполнение работ, предусмотренных «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» и ущерб, который возник для Собственников в связи с неполным выполнением работ, в случае недостаточности средств на выполнение предусмотренных работ;

- за действия, которые произведены Управляющей организацией по решению общего собрания Собственников;

- за неисполнение Собственниками условий настоящего Договора;

- за ущерб, причиненный Собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации.

9.7. При возникновении у Собственника задолженности за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация может обратиться в суд с иском о взыскании данной задолженности, а также о взыскании пени.

9.8. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуса индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, с уплатой суммы коммунальной услуги исходя из норматива потребления.

9.9. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

- техническое состояние Многоквартирного дома приведено Собственниками помещений своими действиями и/или бездействием в состояние непригодное для выполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, соответствующих требованиям действующего законодательства.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

10. Особые условия договора.

10.1. Собственник уполномочивает Управляющую организацию заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в жилом доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), энергоресурсный контракт, договоры для приема крупногабаритного мусора и твердых бытовых отходов, а также самостоятельно определять условия таких договоров, после предварительного согласования с Председателем совета дома.

10.2. Общим собранием собственников помещений жилого дома находящимся в управлении Управляющей организации не может быть принято решение об утверждении работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в составе, не учитывающем работы и услуги, которые утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", решениями Высшего Арбитражного и Верховного Судов Российской Федерации и нормативно-правовыми актами, вступившими в силу и определяющие порядок содержания собственниками общедомового имущества многоквартирного дома и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда.

10.3. Все аварийные, неотложные, обязательные работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, в том числе и по подготовке многоквартирных жилых домов к отопительному сезону предусмотренные в Правилах от 27.09.2003 года

№170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и других нормативно – правовых документах, выполняются управляющей организацией независимо от решений общего собрания собственников за счет средств граждан (собственников, нанимателей помещений).

10.4. Управляющая организация выступает в данном договоре как специализированная коммерческая организация, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

10.5. 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 судом в порядке, установленном действующим законодательством.

10.6. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

10.7. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

11. Срок действия договора и заключительные положения.

11.1 Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.2. Договор заключен на срок: до «10» января 2014 года включительно. Начало действия Договора в соответствие со статьей 425 ГК РФ.

11.2. Настоящий договор заключается на 1 (Один) год. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты расторжения. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

11.3. При отсутствии письменного отказа (решения общего собрания собственников) одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 1 (Один) месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий договор пролонгируется неограниченное количество раз.

11.4. Полномочия по управлению жилым домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией с даты указанной в пункте 11.2 настоящего договора.

11.5. Досрочное расторжение настоящего договора возможно на основании решения общего собрания собственников об изменении способа управления жилым домом и смене управляющей компании, при условии существенного нарушения условий договора.

11.6. В случае расторжения настоящего Договора, Управляющая организация обязана в течение 1 (Одного) месяца, со дня извещения о предстоящем расторжении договора, передать по акту вновь выбранной управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п., с которой заключен договор на управление многоквартирным домом, всю имеющуюся документацию на многоквартирный дом, а так же отчет о денежных средствах, собранных с Собственников на содержание и ремонт многоквартирного дома, но неизрасходованных по целевому назначению.

11.7. В случае если Управляющая организация в процессе управления многоквартирным домом вложила (инвестировала) собственные денежные средства в общее имущество многоквартирного дома и данные затраты Собственниками в полном объеме не компенсированы, то при расторжении настоящего договора, Собственники обязуются предусмотреть в договоре с новой управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК и т.п. компенсацию Управляющей организации убытков по фактическим затратам, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество. Управление многоквартирным домом передается новой управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п., а настоящий договор расторгается только после возврата Управляющей организации по настоящему договору управления денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт многоквартирного дома сверх собранных с Собственников.

11.8. Все споры по договору решаются путем согласования. В случае не достижения согласия - в судебном порядке.

11.9. Изменение и расторжение настоящего договора возможно в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11.11. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 – «Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №2 – «Технический регламент обслуживания общего имущества».


Приложение №3 – «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества».

Приложение №4 – «Памятка по содержанию жилого помещения для собственника и нанимателя».

Приложение №5 – Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным

Приложение №6 - Режим работы предприятия и график приема граждан

10. Юридические адреса и подписи сторон
Управляющая организация

МУП «Служба Заказчика по ЖКУ пос. Искателей»	
Адрес:	166701, НАО, пос. Искателей, ул. Монтажников, д. 17 «Д»
ОГРН	1028301646933
ИНН/КПП	ИНН 8300003462 КПП 298301001
р/сч	40602810704210100021
банк	В Ненецком ОСБ № 1582 г. Нарьян-Мар
к/сч	30101810100000000601
БИК	БИК 041117601
Директор	 / Л.А. Фоменок /



СОБСТВЕННИК

Маратканова Лариса Александровна – 22.04.1978 года рождения, действующая от своего имени и имени Маратканова А.А., Чупровой В.С., паспорт серии 55 04 №043902, выдан 19.01.2006 УВД НАО Архангельской области, владеющие на праве собственности жилым помещением общей площадью 55,7 кв.м. в жилом доме № 23 по переулку Газовиков в поселке Искателей, на основании свидетельств о государственной регистрации права: серии 29-АК №№№ 6708307; 670828; 670829 от 20.12.2012 года

/Маратканова Л.А.

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома _____;
2. Серия, тип постройки _____;
3. Год постройки _____;
4. Этажность _____;
5. Количество квартир _____;
6. Общая площадь многоквартирного дома _____ м²;
7. Общая площадь жилых помещений _____ м²;
8. Общая площадь нежилых помещений _____ м²;
9. Год последнего комплексного капитального ремонта _____;

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество _____ шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт _____ шт.
Коридоры	Количество _____ шт.
Технические этажи	Площадь _____ м ² Материал пола _____
Технические подвалы	Площадь _____ м ² Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
Кровля	Вид кровли _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли _____ Площадь кровли _____ м ²
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования _____ шт. из них: - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____ шт.,
Лифты и лифтовое оборудование	Количество _____ шт. В том числе: грузовых _____ шт. м ²
Мусоропровод	Количество _____ шт. Количество загрузочных устройств _____ шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы (ливневка)	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. м
Светильники в местах общего пользования	Количество _____ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. _____ мм _____ м 4.40мм 610м 2. _____ мм _____ м 3.80мм 250м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. - вентилях _____ шт. - кранов _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество _____ шт.
Элеваторные узлы	Количество _____ шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество _____ шт.
Насосы подкачки воды	количество _____ шт.

	Марка насоса:
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м , 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м
Иное оборудование	Указать наименование
II. Земельный участок*	
Общая площадь	Земельного участка _____ га, в том числе:
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____

- Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Технический регламент содержания общего имущества

В рамках исполнения настоящего договора Управляющая организация производит следующие работы по техническому обслуживанию, в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации, в установленном порядке с указанной периодичностью на общем имуществе:

№	Наименование предлагаемой услуги	Периодичность предоставления данной услуги	
1	Фундаменты и подвальные помещения	Осмотр подвала – 1 раз в месяц, согласно графика; Очистка от мусора – по необходимости; Работы по открытию/закрытию вентиляционных окон в цоколе здания – по необходимости, в зависимости от температуры наружного воздуха; Очистка отмостки здания от растительности, мусора, снега – по необходимости; Сушение подвалов – по необходимости. <u>На общем собрании проводимого в форме заочного голосования собственники отказались от предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД</u>	На протяжении всего эксплуатационного периода многоквартирного жилого дома собственник вправе и на основании ст. 44-45 ЖК РФ выступить инициатором проведения внеочередного общего собрания с повесткой дня, о включении в договор управления МКД дополнительного перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома
2	Стены и фасад здания	Удаление элементов декора, представляющих опасность, отбивка отслоившейся штукатурки и плитки осмотр– 2 раза в год , Укрепление домовых номерных знаков – по мере необходимости <u>На общем собрании проводимого в форме заочного голосования собственники отказались от предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД</u>	На протяжении всего эксплуатационного периода многоквартирного жилого дома собственник вправе и на основании ст. 44-45 ЖК РФ выступить инициатором проведения внеочередного общего собрания с повесткой дня, о включении в договор управления МКД дополнительного перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома
3	Проверка наличия тяги вентиляционных каналах и вытяжных устройств	согласно графика <u>На общем собрании проводимого в форме заочного голосования собственники отказались от предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД</u>	На протяжении всего эксплуатационного периода многоквартирного жилого дома собственник вправе и на основании ст. 44-45 ЖК РФ выступить инициатором проведения внеочередного общего собрания с повесткой дня, о включении в договор управления МКД дополнительного

			перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома
4	Кровля водостоки	<p>Осмотр кровли – 1 раз в год; Очистка водостока от мусора и посторонних предметов – по необходимости; Установка запирающих устройств чердачных дверей и люков – по необходимости</p> <p><u>На общем собрании проводимого в форме заочного голосования собственники отказались от предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД</u></p>	<p>На протяжении всего эксплуатационного периода многоквартирного жилого дома собственник вправе и на основании ст. 44-45 ЖК РФ выступить инициатором проведения внеочередного общего собрания с повесткой дня, о включении в договор управления МКД дополнительного перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома</p>
5	Обслуживание внутридомовых сетей тепловодоснабжения и канализации	<p>Осмотр внутридомовых систем отопления технического горячего и холодного водоснабжения и канализации– 2 раза в год; Техническое обслуживание внутридомовых систем отопления, горячего технического водоснабжения, холодного водоснабжения и канализации – по мере необходимости; Устранение течи, уплотнение сгонов, набивка сальников, укрепление соединения приборов, укрепление трубопроводов, устранение засоров – по необходимости; Уплотнение стыков, укрепление труб в подвалах – по необходимости; Замена и установка ревизий, прокладок и крышек ревизий в системе канализации – по необходимости; Устранение неисправностей в системах, замена участков трубопроводов – по необходимости, но не более 2%; Осмотр систем– по графику; Ревизия запорной арматуры (при необходимости замена, но не более 10%, кроме задвижек) – по мере необходимости; Восстановление, устройство врезок под контрольно-измерительные приборы – по необходимости; Восстановление покраски участков трубопроводов – по необходимости, но не более 10%. Консервация и расконсервация; Утепление трубопроводов в местах возможного промерзания - по мере необходимости; Укрепление труб – по необходимости. Усиление существующих и установка новых крепежных элементов труб</p> <p><u>На общем собрании проводимого в форме заочного голосования собственники отказались от предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД</u></p>	<p>На протяжении всего эксплуатационного периода многоквартирного жилого дома собственник вправе и на основании ст. 44-45 ЖК РФ выступить инициатором проведения внеочередного общего собрания с повесткой дня, о включении в договор управления МКД дополнительного перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома</p>
6	Электроосвещение и силовые проводки	<p>Устранение провисания электропроводки, изоляция соединений проводов, замена выключателей, розеток, патронов (не более 10%, кроме рубильников) – по необходимости.</p> <p>Осмотр системы электроосвещения и силовых проводок – 2 раза в год. Замена лампочек на 1-х этажах подъездов – по необходимости (но не более 6 лампочек на 1 точку освещения в год); Замена лампочек у входов в подъезды – по необходимости (но не более 6 лампочек на 1 точку освещения в год); Замена лампочек освещения у посадочной площадки лифта – по мере необходимости (но не более 6 лампочек на 1 точку освещения в год);</p> <p><u>На общем собрании проводимого в форме заочного голосования собственники отказались от предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД</u></p>	<p>На протяжении всего эксплуатационного периода многоквартирного жилого дома собственник вправе и на основании ст. 44-45 ЖК РФ выступить инициатором проведения внеочередного общего собрания с повесткой дня, о включении в договор управления МКД дополнительного перечня работ и</p>

			услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома
7	Уборка помещений общего пользования (подъезды, лестничные марши, лестничные площадки)	<p>Подметание полов во всех помещениях общего пользования – нижних 3-х этажей 3 раза в неделю, выше 3-го этажа 2 раза в неделю; Мытье полов во всех помещениях общего пользования – 2 раза в месяц; Влажная протирка стен, дверей во всех помещениях общего пользования – 2 раза в год. Проведение работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвалов, мест общего пользования – 2 раза в год; <u>На общем собрании проводимого в форме заочного голосования собственники отказались от предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД</u></p>	<p>На протяжении всего эксплуатационного периода многоквартирного жилого дома собственник вправе и на основании ст. 44-45 ЖК РФ выступить инициатором проведения внеочередного общего собрания с повесткой дня, о включении в договор управления МКД дополнительного перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома</p>
8	Уборка придомовой территории	<p>1. <u>Летняя уборка:</u> Сгребание и уборка мусора на земельном участке с транспортировкой в установленное место – 3 раза в неделю; Подметание тротуаров крылец – 3 раза в неделю; Очистка урн – 3 раза в неделю. 2. <u>Зимняя уборка:</u> Уборка придомовой территории – 3 раза в неделю. Уборка снега – по необходимости; Очистка асфальтированной территории от наледи – по необходимости; Механизированная уборка – по необходимости. <u>На общем собрании проводимого в форме заочного голосования собственники отказались от предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД</u></p>	<p>На протяжении всего эксплуатационного периода многоквартирного жилого дома собственник вправе и на основании ст. 44-45 ЖК РФ выступить инициатором проведения внеочередного общего собрания с повесткой дня, о включении в договор управления МКД дополнительного перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома</p>
9	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<p>Проведение технических осмотров, прочистка, устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции – 4 раза в год; Удаление наледи и снега с крыш – по мере необходимости <u>На общем собрании проводимого в форме заочного голосования собственники отказались от предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту МКД</u></p>	<p>На протяжении всего эксплуатационного периода многоквартирного жилого дома собственник вправе и на основании ст. 44-45 ЖК РФ выступить инициатором проведения внеочередного общего собрания с повесткой дня, о включении в договор управления МКД дополнительного перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома</p>

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

Обязательные работы		Цена
1	<i>Содержание и обслуживание газовых сетей до запорной арматуры</i>	0,26
2	<i>Вывоз твердых бытовых отходов (сбор и вывоз твердых бытовых отходов, утилизация отходов на свалке)</i>	2,56
3	<i>Промывка и испытание систем отопления по окончании отопительного сезона и испытаний перед началом отопительного сезона</i>	3,46
4	<i>Измерение сопротивления изоляции сетей</i>	0,40
5	<i>Аварийное обслуживание (немедленное устранение неисправностей в системах водопровода, канализации, центрального отопления и сетях электроснабжения)</i>	5,80
6	<i>Слив и наполнение водой системы отопления, водоснабжения</i>	0,91
7	<i>Услуги управляющей организации</i>	13,20
ИТОГО		26,59

ПАМЯТКА

по содержанию жилого помещения для собственника и нанимателя

Напоминаем Вам, что Вы обязаны:

1. Соблюдать правила о порядке регистрации и снятии граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства.
2. Соблюдать правила пользования санитарно-техническими приборами (не выливать в унитазы, раковины, умывальники легковоспламеняющиеся жидкости, не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и т.д.).
3. Соблюдать правила пользования мусоропроводом (не сбрасывать в мусоропровод крупногабаритный мусор, горящие, тлеющие, взрывоопасные вещества, не допускается выливать жидкости).
4. Производить в осенне-зимний период тщательное утепление оконных и дверных проемов материалами, обеспечивающими качественную теплоизоляцию.
5. Не производить переоборудование и перепланировку жилого помещения и мест общего пользования без письменного разрешения соответствующих органов.
6. Не нарушать систему воздухообмена помещений (не закрывать вентиляционные решетки, вентиляционные шахты и карманы дымоходов).
В случае отсутствия тяги незамедлительно сообщить в обслуживающую организацию.
7. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (т.е. не производить слив теплоносителя из системы отопления).
8. Производить текущий ремонт жилого помещения за свой счет не реже 1 раза в 5 лет.
9. Производить замену вышедшего из строя сантехнического оборудования и электрических устройств.
В случае выхода из строя сантехнического оборудования (в том числе, гибкой подводки к сантехприборам), установленного организацией, не обслуживающей данный многоквартирный дом, ответственность за причиненный ущерб несет квартиросъемщик.
10. Не подключать без разрешения обслуживающей организации электрические бытовые приборы суммарной мощностью более 1300 ватт (1,3 кВт).
11. При обнаружении скачков напряжения, мигания света и т.д., необходимо срочно отключить все бытовые приборы из розеток, а также отключить электрическую энергию на квартиру с помощью Ваших автоматических выключателей. Немедленно сообщить в обслуживающую организацию.
12. Содержать в чистоте места общего пользования, не курить и не сорить на лестничных площадках подъездов.
13. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в квартире более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ.
14. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 48 часов, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

**Граница
эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным**

1. Систем горячего технического и холодного водоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
2. Система канализации – плоскость раструба тройника;
3. Электрооборудование – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
4. Система газоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
5. Строительные конструкции – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
6. Отопление – до соединения подключения отопительного прибора к стояку (отопительный прибор с элементами соединений – сгонов, муфта контргайка в состав общего имущества не входят).

Режим работы предприятия и график приема граждан

Режим работы управляющей организации МУП «Служба Заказчика по ЖКУ п. Искателей»	
Часы работы:	
Понедельник	08:00 - 17:00, Обед: 12:00 - 13:00
Вторник	08:00 - 17:00, Обед: 12:00 - 13:00
Среда	08:00 - 17:00, Обед: 12:00 - 13:00
Четверг	08:00 - 17:00, Обед: 12:00 - 13:00
Пятница	08:00 - 17:00, Обед: 12:00 - 13:00
Суббота	выходной
Воскресенье	выходной
Часы приема граждан:	
Директор	Вторник, четверг с 15:00 до 17:00 часов
Главный бухгалтер	
Главный инженер	Четверг, пятница с 15:00 до 17:00 часов
Инженер	Понедельник, среда с 15:00 до 17:00 часов
Ведущий юрисконсульт	Понедельник, среда с 15:00 до 17:00 часов
Технический отдел	Ежедневно с 08:00 до 17:00 часов
Бухгалтерия по расчетам с населением	Ежедневно с 08:00 до 17:00 часов
Финансово экономический отдел	Среда с 16:00 до 17:00 часов
Касса	Ежедневно с 08:00 до 17:00 часов
Часы работы диспетчерской службы:	
Понедельник	круглосуточно
Вторник	круглосуточно
Среда	круглосуточно
Четверг	круглосуточно
Пятница	круглосуточно
Суббота	круглосуточно
Воскресенье	круглосуточно