

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ
г. Мончегорск

Общество с ограниченной ответственностью «Теплоэнергосервис», именуемое далее «Управляющая организация», в лице начальника Мончегорского управления Рудаковой Галины Викторовны, действующего на основании доверенности №91 от 17.04.2008, с одной стороны и

1. _____
(фамилия, имя отчество собственника)

серия свидетельства о государственной регистрации права собственности (или договора приватизации):

_____ номер _____ дата: « _____ » _____ Г.,
(число) (месяц) (год)

2. _____
(фамилия, имя отчество собственника)

серия свидетельства о государственной регистрации права собственности (или договора приватизации):

_____ номер _____ дата: « _____ » _____ Г.,
(число) (месяц) (год)

3. _____
(фамилия, имя отчество собственника)

серия свидетельства о государственной регистрации права собственности (или договора приватизации):

_____ номер _____ дата: « _____ » _____ Г.,
(число) (месяц) (год)

4. _____
(фамилия, имя отчество собственника)

серия свидетельства о государственной регистрации права собственности (или договора приватизации):

_____ номер _____ дата: « _____ » _____ Г.,
(число) (месяц) (год)

(при заполнении от имени несовершеннолетних указывается ФИО ребенка и ФИО одного из родителей (опекунов или иных законных представителей) с указанием степени родства),

являющегося(ихся) «Собственником(ами)» помещения (квартиры, части квартиры) № _____,
комнат(ы) в коммунальной квартире № _____, общей площадью _____ кв. м.,
на _____ этаже ___ этажного многоквартирного дома (далее – МКД) по адресу: ул _____,
именуемый (ая, ые) в дальнейшем (Собственники), с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили
настоящий Договор об управлении МКД (далее – Договор), о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также обеспечения собственника, нанимателя и членов их семей жилищными и коммунальными услугами.
- 1.2. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников МКД.
- 1.3. Условия Договора определены общим собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников.
- 1.4. Общее собрание собственников помещений в МКД является высшим органом управления данного МКД. Между общими собраниями Собственников управление МКД осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием.
- 1.5. При выполнении Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.
- 1.6. Техническое состояние общего имущества МКД на момент заключения Договора отражены в Акте технического состояния МКД (Приложение 1). Акт технического состояния МКД составляется при передаче дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении Договора по соответствующим основаниям.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и

пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, а также условия и порядок изменения размера платы за них приведен в Приложении №2. При необходимости для Собственников и Арендаторов нежилых помещений оформляется Приложение №4, учитывающее особенности поставки коммунальных ресурсов для физических и юридических лиц.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении 3.

2.4. Перечень услуг и работ по Договору может быть изменен по соглашению сторон путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

2.5. Определить уполномоченное лицо на подписание распорядительной, хозяйственной и финансовой документации, связанной с исполнением договора управления МКД, из числа лиц Собственников помещений в МКД

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в МКД в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан в жилых помещениях и деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях МКД.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в МКД в соответствии с их назначением.

3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.3. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания Собственников, оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

3.2.4. Извещать Управляющую организацию в течение трёх дней об изменении числа проживающих в помещении лиц, в том числе о временно проживающих лицах.

3.2.5. Извещать Управляющую организацию в течение десяти дней о смене Собственника или об изменении формы собственности на помещение в МКД и предоставлять Управляющей организации оригиналы и копии документов, подтверждающие право собственности на помещения в МКД.

3.2.6. В установленном порядке предоставлять доступ в принадлежащее(ие) на праве собственности помещение(я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля, имеющим соответствующие полномочия работникам Управляющей организации и должностным лицам, контролирующим и обслуживающим организаций.

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

3.2.8. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине. При производстве ремонтных или иных работ в помещении, находящимся в его собственности, возместить Управляющей компании дополнительные расходы на обслуживание и ремонт лифтов, уборку мест общего пользования и пр., в случае, когда деятельность по проведению ремонта, вызвала поломку лифта, его сильное загрязнение, скопление мусора в местах общего пользования или иной ущерб местам общего пользования.

3.2.9. За свой счет компенсировать Собственникам или Нанимателям расходы, понесенные последними в связи с отсутствием или ограничением подачи коммунальных услуг, произведшим по инициативе Собственника или Нанимателя (ремонт в помещении и пр.).

3.2.10. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации в установленные сроки или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей или обслуживающей организаций.

3.2.11. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.2.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.13. Не производить самовольных присоединений к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД.

3.2.14. Не производить, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) суммарной мощностью 2400 Вт, а также паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру без письменного согласования с Управляющей организацией.

Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.15. При условии оформления должным образом в соответствии с действующим законодательством переоборудования системы теплоснабжения в помещении и последующей регулировки системы теплоснабжения МКД (с оплатой работ по регулировке организации, обслуживающей МКД по договору с Управляющей организацией и выполнившей эти работы) предоставить в Управляющую организацию документацию, подтверждающую данное переоборудование, новые тепловые нагрузки, рассчитанные специализированными организациями, регулировку системы отопления МКД.

3.2.16. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организации своих обязательств. При наличии объективных причин отказаться от услуг Управляющей организации, письменно уведомив её об этом за 90 (девяносто) дней до предполагаемого срока.

3.2.17. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Содержать общее имущество МКД в соответствии с условиями Договора и законодательством.

3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307:

- а) заключать от имени Собственника договоры с организациями — поставщиками коммунальных услуг;
- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиками коммунальных услуг;
- в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. При условии, что действующим законодательством предусмотрены для нежилых помещений МКД иные условия предоставления коммунальных услуг, отличные от указанных в п.3.3.2. Договора, такие условия оформляются приложением 4 без составления дополнительного соглашения к Договору.

3.3.4. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.03.2006 № 491:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта МКД, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения;

е) осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание МКД;

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению собственника, нанимателей и иных граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ:

и) проводить в установленные сроки технические осмотры МКД и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.5. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием общего имущества МКД в государственных органах и других организациях.

3.3.6. Обеспечивать надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества МКД.

3.3.7. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества, поставляющих коммунальные и иные услуги.

3.3.8. Размещать в местах общего пользования (в т.ч. подъезде), в платёжном документе сведения о размере задолженности по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг по отдельным жилым и нежилым помещениям МКД и информацию, связанную с исполнением обязательств управляющей организацией по Договору.

3.3.9. Вести и хранить предоставленную Управляющей организации техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.10. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 01 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.11. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.12. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.13. Оказывать услуги по учету регистрации граждан в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и на территории Мурманской области.

3.3.14. Выдавать Собственникам и Нанимателям справки о составе семьи, наличии и размере льгот, расшифровки лицевых

счетов и иные справки и документы по ценам и в сроки, установленные Управляющей организацией.

3.3.15. Рассматривать обращения Собственника и Нанимателей и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.16. Представлять Собственнику отчеты о выполнении Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения в местах, определенных общим собранием собственников МКД. Отчет считается утвержденным, если в течение 30 календарных дней с момента его размещения от Собственников или их уполномоченных представителей не поступило каких-либо возражений по предоставленному отчету.

3.3.17. Исполнять обязательства, предусмотренные Договором (в том числе и в пунктах 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3), в порядке, предусмотренном законодательством и в пределах предоставленных полномочий и фактического финансирования, независимо от его источника.

4. Право сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в МКД, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации Договора Управляющей организацией.

4.1.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 10 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в пределах собранных с Собственников средств, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в МКД воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия (бездействия) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в МКД, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в МКД.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в МКД, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. Выступать от имени Собственников при решении вопросов использования общего имущества многоквартирного дома, в том числе заключать договоры аренды, договоры на использование конструктивных элементов зданий для размещения наружной рекламы, в любом случае определяя по своему усмотрению цену и условия соответствующего договора. Средства, полученные от заключения таких договоров, за вычетом вознаграждения за сопровождение договоров в размере 2% от цены договора, направляются на содержание общего имущества МКД. Под сопровождением Стороны понимают представительство Управляющей организации во всех судебных инстанциях, административных органах, арбитражном, третейском судах, мировых судах и судах общей юрисдикции, органах УВД, следственных органах, органах Прокуратуры, ИФНС России, органах Роспотребнадзора и иных учреждениях Российской Федерации, со всеми правами, какие предоставлены законом доверительному управляющему истцу, ответчику, третьему лицу, потерпевшему, обвиняемому, а также предусмотренными статьей 54 Гражданско-процессуального кодекса РФ, статьей 62 Арбитражно-процессуального кодекса РФ, в том числе с правом подачи исковых заявлений и заключения мирового соглашения, определяя во всех случаях по своему усмотрению сумму, сроки передачи (возврата) имущества или денег, признания или отказа полностью или частично от исковых требований, изменения предмета иска, цены иска, обжалования решения либо других актов суда (определений, постановлений и др.), с правом обжалования актов или других документов и/или действий вышеуказанных организаций, получения исполнительного листа и предъявления его ко взысканию, в том числе через судебных приставов, с правом подписания и подачи ходатайств, заявлений, в том числе заявлений о принесении протеста, о выдаче судебного приказа, требования

принудительного исполнения судебного акта, кассационных и других жалоб, ознакомления с материалами дела, с правом требования назначения экспертиз и с правом ознакомления с заключением экспертов, обжалования действий судебного пристава-исполнителя, с правом возобновления исполнительного производства.

Для выполнения указанных действий предоставляется право подавать от своего имени, получать необходимые справки и документы, оплачивать пошлины, штрафы, пени, делать дополнительные пояснения, представлять доказательства, возражения, жалобы и протесты, ходатайствовать о продлении необходимых сроков, получить: решение суда, акты и другие документы и выполнять все действия и формальности, связанные с данными поручениями и предусмотренные законодательством РФ.

- 4.2.6. Выступать инициатором общего собрания Собственников помещений в МКД по всем вопросам, связанным с управлением МКД.
- 4.2.7. При неполной и несвоевременной оплате услуг, поступающей от собственников и нанимателей помещений в МКД, а также при возникновении необходимости проведения работ непредвиденного характера, Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке изменять периодичность, объем и перечень работ по содержанию общего имущества МКД.
- 4.2.8. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги, работы. В случае образования долга Собственника перед Управляющей организацией, поступившие от Собственника денежные средства направлять в первую очередь в уплату этого долга.
- 4.2.9. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.
- 4.2.10. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в МКД.
- 4.2.11. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в МКД.
- 4.2.12. Не производить Собственникам или Нанимателям перерасчет платы за коммунальные услуги в тех случаях, когда отсутствие или ограничение подачи услуг произошло по инициативе Собственника или Нанимателя (ремонт в помещении и пр.), а также за период временного отсутствия по месту жительства в случае нарушения сроков предоставления подтверждающих документов и по истечении 30 дней с момента истечения срока действия настоящего договора.
- 4.2.13. В случае непредставления Собственником или Нанимателями в установленные Управляющей организацией сроки данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.
- 4.2.14. Организовывать 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.
- 4.2.15. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.16. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.
- 4.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. Ответственность сторон

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и Договором.
- 5.2. Собственник несет ответственность:
 - 5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий или бездействия в период действия Договора.
 - 5.2.2. За ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.
 - 5.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в помещениях лиц, не проживающих в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 5.3. Управляющая организация несет ответственность:
 - за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;
 - по обязательствам, возникшим только в период действия Договора, и в пределах фактического финансирования, независимо от источника финансирования;
 - по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями;
 - за организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов

6. Форс-мажор

- 6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору без истребования от другой стороны возмещения возможных убытков.
- 6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Порядок расчетов

- 7.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Приложениями 2, 3, 4 к Договору, и дополнительные услуги.
Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает:
- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему, а в случае принятия такого решения Общим собранием собственников, и капитальному ремонту общего имущества в МКД;
 - плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).
- 7.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения в МКД (приложение 3) устанавливается по _____ года.
- 7.3. Размер платы за содержание общего имущества может устанавливаться общим собранием собственников в зависимости от вида принадлежащих им помещений в многоквартирном доме (жилое или нежилое) и решаемых вопросов.
- 7.4. Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в соответствии с условиями Договора обеспечивается денежными средствами, вносимыми Собственниками в счет платы за содержание и текущий ремонт помещения. В случае неполной оплаты Собственниками услуг по содержанию и ремонту помещения, и как следствие невозможность осуществления Управляющей организации надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, объем текущего ремонта общего имущества МКД подлежит корректировке (уменьшение/увеличение), исходя из фактического сбора платы за содержание и ремонт помещения.
- 7.5. В случае если фактическая стоимость восстановительных работ и текущего ремонта общего имущества МКД превышает стоимость, предусмотренную в приложении 3, то данные работы Управляющая организация производит только при условии предварительной полной оплаты Собственниками данной работы (с учетом платы в составе платы за содержание жилья).
- 7.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД увеличивается ежегодно с 1-го февраля, путем индексации, но не более пятнадцати процентов.
- 7.7. Управляющая организация уведомляет Собственников в коллективном порядке (путем размещения информации в СМИ или на первом этаже каждого подъезда) о корректировке суммы платы не менее чем за 30 дней до даты предъявления платежного документа.
- 7.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребления этих услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ, Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном Приложением №2 к настоящему договору.
- 7.9. Собственник вносит плату Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. За помещения, находящиеся в муниципальной собственности и переданные Собственником по договору найма, оплату вносит наниматель помещения. В случае неоплаты нанимателем жилого помещения содержания жилого помещения и коммунальных услуг, а также недостаточности такой платы (независимо от основания и причины), оплату производит Собственник помещения.
- 7.10. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
- 7.11. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.
- 7.12. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией непредусмотренных договором работ (оказанием услуг), определенных Приложением №3, в том числе, когда необходимость выполнения таких работ (оказания услуг) вызвана объективными причинами, аварийными ситуациями, стихийными бедствиями, произошедшими не по вине Управляющей организации, возмещаются Собственником дополнительно, пропорционально общей площади помещения Собственника.
- 7.13. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. 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, утвержденном Правительством РФ.
- 7.14. Денежные средства, поступающие за пользование общим имуществом МКД, в адрес ООО «Теплоэнергосервис» зачисляются в счёт погашения обязательств собственников перед ООО «Теплоэнергосервис» по оплате содержания и ремонта общего имущества МКД, путём проведения перерасчётов один раз в квартал.

8. Контроль за деятельностью управляющей организации

- 8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя отчет Управляющей организации о выполнении Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению Общего собрания собственников помещений в МКД, а также предоставление иной информации в соответствии с действующим законодательством.
- 8.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по Договору осуществляется Собственником самостоятельно. Недостатки, выявленные Собственником, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.
- Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.
- Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение

недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

8.3. Управляющая организация обязуется предоставлять информация по запросу органов, осуществляющих государственный контроль над использованием и сохранностью жилья, его соответствия установленным требованиям (Жилищная инспекция, Госпожнадзор, Ростехнадзор и др.)

9. Разрешение споров

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством, в том числе в порядке приказного производства.

10. Срок действия и порядок изменения и расторжения договора

10.1. Договор вступает в силу с момента, определенном общим собранием собственников МКД (п.1.2. Договора).

10.2. Договор заключен на срок 5 лет.

10.3. Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены Договором.

10.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации (ТСЖ или иному специализированному потребительскому кооперативу), либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства обязательными для применения.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения 1, 2, 3, 4 (при возникновении условий, указанных в п.3.3.3).

12. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Теплоэнергосервис»

Юридический адрес: 184500 Мурманской обл.,

г. Мончегорск, ул. Комсомольская, д.5

ИНН/КПП 5109001918 /510701001 ОГРН 1065109002530

р/с 40702810507090000939 в ОАО «ДнБ НОР Мончбанк»,

БИК 044705709 к/с 3010181030000000709

Начальник Мончегорского управления

_____/ Г.В. Рудакова

М.П.

Собственник (и):

1. _____ / _____
(подпись) (расшифровка подписи – Ф.И.О.)

Паспорт: серия _____ номер _____

Дата выдачи _____

Кем выдан _____

2. _____ / _____
(подпись) (расшифровка подписи – Ф.И.О.)

Паспорт: серия _____ номер _____

Дата выдачи _____

Кем выдан _____

3. _____ / _____
(подпись) (расшифровка подписи – Ф.И.О.)

Паспорт: серия _____ номер _____

Дата выдачи _____

Кем выдан _____

4. _____ / _____
(подпись) (расшифровка подписи – Ф.И.О.)

Паспорт: серия _____ номер _____

Дата выдачи _____

Кем выдан _____

АКТ технического состояния МКД

Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома ул. _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в МКД непригодными для проживания _____
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
17. Строительный объем _____ куб. м.
18. Площадь: _____
- в том числе:
- а) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м
- б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
- в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
19. Количество лестниц _____ шт.
20. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м.
21. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы окна двери (другое)		
8. Отделка внутренняя наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование		

сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электрообеспечение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных)		
11. Крыльца		

Управляющая организация:

_____ / Г.В. Рудакова
М.П.

Собственник (и):

1. _____
(подпись)

3. _____
(подпись)

2. _____
(подпись)

4. _____
(подпись)

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Теплоснабжение.

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 °С до нормативной; не более 8 часов одновременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12 °С; не более 4 часов одновременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10 °С, а при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18 °С, а в угловых комнатах — не ниже +20 °С. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) — не более 3 °С. Допустимое превышение нормативной температуры — не более 4 °С.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами — не более 0.6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами — не более 0,1 МПа (1 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами — не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ — в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60 °С — для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50 °С — для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75 °С — для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 °С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) — не более чем на 3 °С.

Водоснабжение и водоотведение.

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Электроэнергия

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа — при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа — при наличии одного источника питания.

Варианты и условия начисления размеров платы и её корректировки за услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.								
Вариант	(опу)Обще домовый прибор учета	Индивидуальный прибор учета (ипу)	Условия начисления в течение года	Ежемесячное начисление		Корректировка		
				Определение Σ начисления	Заполняет квитанцию	Условия корректировки	Определение Σ начисления	Заполняет квитанцию
1	да	нет	равномерно	N потребления	Исполнитель	-		-

Варианты и условия начисления размеров платы и её корректировки за услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.								
Вариант	(опу)Обще домовый	Индивидуальный прибор учета (ипу)	Условия начисления в течение года	Ежемесячное начисление		Корректировка		
				Определение Σ начисления	Заполняет квитанцию	Условия корректировки	Определение Σ начисления	Заполняет квитанцию
2	да	да	по факту с корректировкой	$V_{ипу} + N_{моп}$	Потребитель	1 раз в квартал или при выезде	$[V_{опу} - N_{потр}(S) - V_{ипу}(S)]$ / общая площадь * i	Исполнитель
3	нет	да	по факту с корректировкой	$V_{ипу}$	Потребитель	1 раз в квартал или при выезде	$[V_{рсо} - V_{оплч}(S)]$ /общая площадь * i	Исполнитель
4	нет	нет	равномерно с корректировкой	N потребления	Исполнитель	1 раз в квартал или при выезде	$[V_{рсо} - V_{оплч}(S)]$ /общая площадь * i	Исполнитель

Примечание:

1. При несвоевременном предоставлении показаний ИПУ плата предъявляется по нормативу. После предоставления показаний учитывается при корректировке 1 раз в квартал.

2. Обозначения:

N потребления.- действующий норматив потребления коммунальных услуг

$V_{ипу}$ – объем (количество) коммунального ресурса по показаниям индивидуального прибора учета за расчетный период

$V_{ипу}(S)$ – суммарный объем (количество) коммунального ресурса по показаниям всех индивидуальных приборов учета многоквартирного дома за расчетный период

$N_{моп}$.- действующий норматив потребления коммунальных услуг в отношении приборов, устройств и систем мест общего пользования и придомовой территории, технологических потерь

$V_{рсо}$ - объем (количество) коммунального ресурса, предъявленный ресурсоснабжающей организацией к оплате собственникам многоквартирного дома за расчетный период

$V_{оплч}(S)$ - суммарный объем (количество) коммунального ресурса, предъявленный управляющей организацией к оплате собственникам многоквартирного дома за расчетный период

общая площадь - суммарная площадь помещений собственников многоквартирного дома

i - площадь i-того помещения, принадлежащего отдельному собственнику

Управляющая организация:

_____ / Г.В. Рудакова
М.П.

Собственник (и):

1. _____
(подпись)

3. _____
(подпись)

2. _____
(подпись)

4. _____
(подпись)

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу:
ул. _____**

(общая площадь помещений - _____ кв.м)

	Наименование работ, услуг	Периодичность работ (раз в год)	Плата, руб.	Стоимость на 1 кв.м общей площади, руб. в месяц
1.	Санитарное содержание общего имущества			
1.1	<i>Влажное подметание лестничных площадок и маршей</i>			
1.2	<i>Мытье лестничных площадок и маршей</i>			
1.3	<i>Влажная протирка стен, подоконников, ограждений, перил и т.п., разовая уборка подвалов, мытье окон</i>			
1.4	<i>Дератизация, дезинсекция технических помещений</i>			
2.	Содержание земельного участка			
2.1	<i>Подметание земельного участка в летний период</i>			
2.2	<i>Уборка мусора с газонов</i>			
2.3	<i>Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада</i>			
2.4	<i>Уборка территории от снега при снегопаде</i>			
2.5	<i>Очистка от наледи крылец и входов в подъезд, посыпка территории песком в гололед</i>			
2.6	<i>Очистка крыши от сосулек и снега</i>			
3.	Техобслуживание внутридомовых инженерных систем и строительных конструкций, подготовка дома к сезонной эксплуатации, круглосуточное аварийное обслуживание:			
3.1	<i>Проведение технических осмотров, устранение незначительных неисправностей и мелкий ремонт внутридомовых инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов, подготовка дома к сезонной эксплуатации</i>			
3.2	<i>Проведение техосмотров, устранение незначительных неисправностей внутридомовых сетей электроснабжения</i>			
3.3	<i>Работы по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных сетей, круглосуточное аварийное обслуживание</i>			
3.4	<i>Работы по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых электрических сетей, круглосуточное аварийное обслуживание</i>			
4	Вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора, уборка контейнерных площадок			
5	Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем и строительных конструкций			
	ИТОГО:			

Управляющая организация:

_____ / Г.В. Рудакова

М.П.

Собственник (и):

1.

_____ (подпись)

2.

_____ (подпись)

3.

_____ (подпись)

4.

_____ (подпись)