[redacted]

Договор управления многоквартирным домом

г.Ульяновск «06» 06 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Сервисная компания по обслуживанию многоквартирных домов КПД-2" (сокращённое наименование - ООО «КПД-2 ЖИЛСЕРВИС"), в лице директора Косоноговой Валентины Васильевны, действующей на основании Устава и решения внеочередного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №25 по ул. Скочилова от «30» мая 2014 г.), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и **собственник** (собственники) помещения по адресу г. Ульяновск, ул. Скочилова многоквартирный дом №25, кв. № [redacted], общей площадью ____ кв.м.;

1. Климцова Екатерина Борисовна, «[redacted]
[redacted] года рождения,
место рождения: [redacted], паспорт гражданина РФ [redacted]
выдан [redacted] г. Отделом [redacted] в [redacted],
зарег. по адресу: [redacted]

2. _____, «__» _____
_____ года рождения,
место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____
выдан _____г. Отделом _____в
_____,
зарег. по адресу: _____:

3. _____, «__» _____
_____ года рождения,
место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____
выдан _____г. Отделом _____в
_____,
зарег. по адресу: _____:

договор _____ №_____ от _____. ,
_____. именуемый (именуемые) в дальнейшем **«Собственник(и)»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Ульяновск, ул. Скочилова, дом № ____, - единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. **Собственник** — физическое или юридическое лицо, владеющие на праве собственности, либо ином законном основании, жилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. **Управляющая организация (УО)** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

1.4. **Помещение (жилое)** — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1.5. **Общее имущество** – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подполья, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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, а также придомовая территория с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовой территории.

1.6. **Капитальный ремонт** - ремонт, выполняемый для восстановления ресурса здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) при производстве которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объектов.

1.7. **Индивидуальный прибор учета** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.
1.8. **Коммунальные ресурсы** – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.
1.9. **Жилищные услуги** - услуги которые оказывает УО по содержанию в надлежащем техническом и санитарно — гигиеническом состоянии зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов коммунального назначения.
1.10. **Аварийная ситуация** - неисправность элемента конструкции дома или расположенного в доме инженерного оборудования, в результате которой возникает угроза жизни, здоровью граждан, их имуществу или общему имуществу дома.
1.11. Считать общедоступным местом для информационных сообщений информационную доску, расположенную на первом этаже лестничной площадки подъезда, а так же в офисе Управляющей организации.
1.12. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых помещений в доме.

2. Предмет договора.

2.1. Предметом настоящего договора является соглашение сторон, по которому Управляющая организация от своего имени и за счет Собственника помещения за вознаграждение обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома и лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях, осуществлять иную, направленную на достижения цели управления многоквартирным домом, деятельность, в т.ч.:

* обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания в доме Собственника помещения (либо лица, пользующегося на законных основаниях помещением Собственника);
* обеспечить комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкции, оборудования и технических устройств, включая работы по контролю за состоянием дома, поддержании в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, осуществляя проведение плановых и внеплановых проверок;
* обеспечить поддержание эксплуатационных показателей за счет осуществления комплекса строительных организационных мероприятий, направленных на устранение неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем дома;
* обеспечить осуществление капитального ремонта на условиях и в порядке, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений дома;
* предоставить собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственников на законных основаниях следующие коммунальные услуги:
* Электроснабжение, Водоснабжение, Водоотведение
Теплоснабжение
* на основании заключаемого с собственниками помещений договора выступать от своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с ресурсоснабжающими и подрядными организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью получения собственниками коммунальных и жилищных услуг (ХВС, ГВС, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и др.) надлежащего качества;
* на основании заключаемого с собственниками помещений договора выступать от своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с подрядными организациями от имени, за счет и в интересах собственника в целях получения собственниками качественных услуг по выполнению работ по содержанию, текущему ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, сбору и вывозу ТБО, услуг по начислению и приему платежей за ЖКУ, обслуживание лифтового оборудования и других услуг, необходимых для эффективного управления многоквартирным домом;
* осуществление иной деятельности связанной с выполнением обязательств по договору на оказание услуг по управлению многоквартирного дома.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

* Обеспечить выполнение работ и оказание услуг в соответствии с предметом договора самостоятельно, либо путем привлечения исполнителей. Исполнителем является нанятое управляющей организацией юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой формы) или физическое лицо (предприниматель без образования юридического лица), осуществляющие содержание или ремонт общего имущества дома и (или) предоставляющие иные услуги (подрядные и иные специализированные организации).

* По поручению собственника и от своего имени заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг. Обеспечивать возможность получения собственником коммунальных услуг путем надлежащего содержания инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу дома.

* Обеспечить выполнение работ и оказание услуг надлежащего качества, в соответствии с требованиями и параметрами, установленными действующим законодательством.

* Контролировать качество поставляемых коммунальных ресурсов. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Регулярно вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых коммунальных ресурсов:

* холодное водоснабжение: давление на вводе в дом;

* горячее водоснабжение: давление на вводе в дом, температура горячей воды в точке водоразбора в помещении собственника;

* отопление: давление теплоносителя на вводе в дом в подающем и обратном трубопроводе, температура воздуха в жилом помещении (замер выполняется по соответствующей заявке жильца);

* электроснабжение: напряжение на вводе в дом;

* Составлять и оформлять в надлежащем порядке соответствующие акты о предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.

* Обеспечить на основании соответствующих актов соразмерное уменьшение сумм оплаты собственника за недопоставленные или не оказанные услуги (в счет будущих платежей за соответствующий вид услуг).

* Обеспечивать своевременное проведение плановой (внеплановой) инвентаризации дома (сроки устанавливаются общим решением собственников).

* Составлять и обеспечивать выполнение графиков плановых (весенних и осенних) осмотров и внеплановых обследований (осмотров) общего имущества дома, жилых и нежилых помещений, иных, связанных с домом объектов недвижимости. Вести журнал регистрации результатов осмотров (обследований) и учет выполненных объемов работ на каждом элементе (виде инженерного оборудования) дома. При необходимости или по требованию собственника составлять дефектные ведомости на неисправности элементов общего имущества дома.

* По результатам осмотров (обследований), а также при завершении выполнения работ по капитальному ремонту вносить в установленном законом порядке изменения в техническую документацию дома с указанием даты окончания ремонта, проведенного осмотра (обследования).

* При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома, готовить собственнику предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному ремонту с предоставлением информации 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.

* Обеспечить круглосуточную деятельность аварийно-диспетчерской службы. Информацию о номерах телефонов указанных служб своевременно доводить до сведения собственника, а в случае изменения номеров телефонов - заблаговременно, не менее чем за три дня. При возникновении в доме (помещении) аварийной ситуации обеспечить прибытие специалистов для ликвидации (локализации) аварии в максимально короткие сроки.

* По заявке собственника, о устранении неполадок, переданной в устной или письменной форме принять меры в соответствии с настоящим договором, в том числе, при необходимости, обеспечить прибытие специалистов в течение суток.

* Разрабатывать и оформлять финансовую, бухгалтерскую техническую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

* Осуществлять расчет, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных и прочих услуг и работ лично, либо иной организацией по усмотрению Управляющей организации.

* Инициировать взыскивание задолженности по коммунальным платежам с Собственников, нанимателей и арендаторов помещений многоквартирного дома, в том числе путем обращения в суд.

* Согласовывать собственнику условия установки в помещениях и подключения различного вида инженерного оборудования индивидуального пользования, указывать точку подключения, сообщать об иных условиях, выполнение которых необходимо для подключения, контролировать выполнение этих условий.

* Своевременно доводить до собственника информацию о необходимости проведения общего собрания при возникновении вопросов, решение по которым могут быть приняты согласно действующему законодательству только общим собранием собственников помещений.

* Требовать от собственника обеспечения сохранности общего имущества дома, надлежащего состояния жилых и нежилых помещений, своевременного проведения их ремонта.

* Составлять необходимые документы (акты, претензии, расчеты и пр.) имеющие отношение к исполнению настоящего договора по своей инициативе или по требованию собственника.

* Разместить доски объявлений на первых этажах, во всех подъездах дома или в пределах придомовой территории.
* Обеспечить ежедневный (в рабочие дни) прием собственника по всем вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.
* Осуществлять прием заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников, а также направлять им ответы на них.
* Организовать раздельный учет расходов на управление домом, содержание и ремонт общего имущества дома с предоставлением информации по сбору, начислению и освоению денежных средств, собранных в виде платежей населения.
* Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества дома.
* Управляющая организация в течение первого квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год. До конца 1 квартала года, следующего за отчетным, УО обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирного дома и на информационном стенде в офисе управляющей организации информацию о месте и времени, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом. Управляющая организация обязана предоставить отчет о выполнении договора управления за предыдущий год собственнику, заключившему договор управления. Форма и содержание отчета о выполнении условий договора управления определяются Управляющей организацией.
* Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 2 месяцев 2 квартала года, следующего за отчетным обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить годовой отчет.
* В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть принято на легитимном общем собрании собственников и в течение 10 календарных дней протокол собрания должен быть направлен в Управляющую организацию.
* В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении годового отчета, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров.
* За 5 календарных дней до окончания 2 квартала года, следующего за отчетным, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать на разрешение споров между сторонами в судебном порядке. В случае не передачи в течение первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала разногласий на разрешение с суд, годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками.
* Если до 10 числа 3 месяца 2 квартала года, следующего за отчетным в Управляющую организацию не поступило протокола общего собрания собственников об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным собственниками.
* Управляющая организация начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом местного самоуправления.
* При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя (управляющего) ТСЖ, ЖСК, (старшего по дому , председателя домового комитета) признать собственника помещения указанного в протоколе общего собрания собственников, как представителя собственников помещений многоквартирного дома в виде председателя (управляющего) ТСЖ, ЖСК, (старшего по дому, председателя домового комитета).
* Вести учет сверхнормативного общедомового потребления собственниками помещений услуги водоснабжения с учетом платного отключения стояков со сливом воды по заявлением собственников помещений ввиду проводимых внутриквартирных работ.
* Обеспечить отсутствие доступа к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала.
* Производить по требованию потребителя сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).
* Показания общедомовых приборов учета потребления энергоресурсов фиксировать в присутствии старшего по дому (председателя домового комитета) или представителя собственников, в заранее определенные сроки.
* Довести до собственников помещений перечень и стоимость платных услуг, предоставляемых управляющей организацией с обязательным оформлением соответствующих документов при выполнении заказанной Собственником платной услуги, с подписанием Собственником акта выполненных работ с оформлением обязательств по гарантийному сроку службы выполненных работ.
* При заключении договора аренды нежилых помещений, входящих в общее имущество многоквартирного дома, договор аренды согласовать с собственниками (председателем домового комитета, либо со старшим по дому).

* Согласовать с Собственниками привлечение инвестиционных средств в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением за счет средств Собственника.
* За счёт собственников внедрять новые технологии и методы по энергосбережению.в целях доведения общедомовых затрат потребления энергоресурсов до минимума.
* Производить корректировку платежей собственникам за потребленные коммунальные услуги в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
* Осуществлять мероприятия по гражданской обороне и защите населения от чрезвычайных ситуаций в соответствии с действующим законодательством.
* Обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований.
* Принимать необходимые организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, обильные снегопады, обледенения, резкие понижения температур и др.).

3.2. Управляющая организация имеет право:

* Самостоятельно избирать и изменять способ осуществления деятельности в соответствии с предметом настоящего договора, а также самостоятельно принимать решения по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом собственнику.
* Самостоятельно определять порядок и способ выполнения в соответствии с нормативными требованиями работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.
* По согласованию с собственником привлекать инвестиционные средства в Общее имущество в целях обеспечения возможности экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг с их последующим возмещением за счёт экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг. До полного возмещения инвестиционных средств оборудование, установленное за счет инвестиционных средств является собственностью Управляющей организации, либо иной организации с которой у УО заключен договор на привлечение инвестиционных средств.
* По согласованию с собственниками заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) от имени собственников, с правом определения условий данных договоров управляющей организацией, в интересах собственников, с последующим направлением полученных денежных средств на проведение работ по дополнительному благоустройству многоквартирного жилого дома и его придомовой территории.
* В случае отказа собственников предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, либо нарушения пломбы без согласия Управляющей организации, произвести перерасчет за соответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с утверждёнными нормативами, предусмотренными для квартир, не оборудованных индивидуальными приборами учёта.
* Передавать персональные данные Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме иным лицам для осуществления расчетов за жилищно-коммунальные услуги и действий, направленных на взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги, в целях контроля полноты и своевременности исполнения обязательств Собственников (нанимателей) по настоящему договору.
* Ограничивать и приостанавливать предоставление коммунальных ресурсов Собственникам и Нанимателям:
* Без предварительного уведомления в случаях:
* возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжения, а так же водоотведение;
* возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а так же при необходимости их локализации и устранения.
* выявления факта самовольного подключения Собственника или Нанимателя к внутридомовым инженерным системам;
* получения соответствующего предписания уполномоченных или муниципальных органов, решение суда;
* использования Собственниками или Нанимателями бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

* неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, а так же внутриквартирного оборудования.

* Через один месяц после письменного предупреждения в случае:

* наличия задолженности по оплате потребителем коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (возобновление подачи коммунальных ресурсов производится после полного погашения задолженности, уплаты неустоек, штрафных санкций, а так же затрат, связанных с отключением и подключением ресурсов).

* После оповещения, путем помещения объявлений на информационной доске, за 2-3 дня при проведении планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться расторжением договора

3.3. Собственник обязан:

* Использовать жилое помещение строго в соответствии с его назначением.

* Поддерживать в чистоте и исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о неисправности в УО.

* Своевременно (по мере возникновения неисправностей) производить необходимый ремонт занимаемого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

* Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в доме (подъезды, кабины лифтов, лестничные клети и другие места общего пользования), объекты благоустройства.

* Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества дома и придомовых территорий, выполнять требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования.

* Обеспечивать вынос бытовых отходов в специально определенные и оборудованные для этого места.

* Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации.

* Не использовать теплоноситель в системах центрального отопления не по прямому назначению.

* При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать УО свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилых помещений для устранения аварийных ситуации.

* Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, оборудование и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (4 кВт); дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

* Допускать в заранее согласованное с УО время в занимаемое помещение работников УО или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для контроля показаний приборов учёта, выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время.

* в случае непредоставления доступа в помещение для планового осмотра технического и санитарного состояния Собственник несёт полную материальную ответственность при возможном возникновении аварийной ситуации, в т.ч. и в зоне эксплуатационной ответственности УО.

* в случае непредоставления доступа в помещение для ликвидации аварийной ситуации УО оставляет за собой право, без согласия проживающих, в присутствии сотрудников ОВД (участкового) и понятых, вскрыть входную дверь и принять меры к устранению аварийной ситуации, о чём составляется соответствующий акт. Расходы, связанные со вскрытием двери, заменой (ремонтом) дверного замка несёт Собственник.

* Своевременно и в полном объеме вносить в установленном настоящим договором порядке плату за жилищно-коммунальные услуги. В случае не внесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги собственник уплачивает УО пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской

Федерации. Кроме того, в случае несвоевременного внесения платежей, Собственник несет ответственность, пропорционально своей части, за исполнение штрафных санкций, выставляемых Управляющей организации поставщиками коммунальных ресурсов.

* По приглашению УО или уполномоченного ею лица присутствовать при подписании необходимых актов в случаях, предусмотренных настоящим договором.

* При расторжении настоящего договора погасить задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

* При отсутствии замечаний утверждать отчет о хозяйственно-финансовой деятельности УО по управлению домом за предыдущий отчетный период.

* Принимать участие в очередных и внеочередных общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

* Перечень работ по содержанию и ремонту мест общего пользования, предложенный Управляющей организацией, с расчетными показателями необходимых затрат для исполнения данного перечня работ (при необходимости капитального ремонта и модернизации), рассмотреть и утвердить на общем собрании собственников. Принять размер платы по финансированию исполнения утвержденного перечня работ по содержанию и ремонту мест общего пользования на плановый год.

* При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них УО и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

* При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них УО и в аварийно-спасательную службу.

3.4. Собственник имеет право:

* На получение дополнительных жилищно-коммунальных услуг за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в УО.

* Участвовать в приемке выполненных в доме работ и подписании актов о выполнении работ (предоставлении услуг).

* При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных им расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами.

* Составлять акты, фиксирующие факты нарушения УО условий настоящего договора.

* Требовать от УО полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

* Получать информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг.

* Передать свои полномочия по осуществлению контроля над исполнением договора своему представителю (иному собственнику, домовому комитету, старшему по дому, подъезду, лицу, пользующемуся помещением собственника).

* Через старшего по дому (председателя домового комитета), но не чаще 1 раза в месяц, требовать необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома (в том числе договоры подряда, договоры аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, и т.д.).

* Требовать сверку платы за коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

* При заключении договора аренды нежилых помещений, входящих в общее имущество многоквартирного дома, через старшего по дому (председателя домового комитета) согласовать договоры аренды.

4. Расчеты по договору, цена договора.

* Бремя финансового обеспечения поручений по настоящему договору несет собственник помещения в порядке, установленном настоящим договором.

* Ценой договора является сумма начисленных собственнику в течение месяца платежей за жилищно-коммунальные услуги.

* Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и размер платы утверждается общим собранием собственников. На 2014 год перечень услуг и размер платы указан в п. 5 настоящего договора.

4.4. Управляющая организация не позднее чем за 60 календарных дней до предстоящего календарного года обязана подготовить перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год и предоставить их на утверждение собранием собственников путем размещения на информационных досках внутри подъездов и на сайте Управляющей организации.

Собственники до 30 ноября текущего года обязаны представить в Управляющую организацию протокол собрания, на котором рассматривались предложенные Управляющей организацией перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год.

Если собственники приняли легитимное решение об отклонении предложенных Управляющей организацией перечня и стоимости работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту на последующий календарный год, то утверждение стоимости услуг на следующий год производится органом местного самоуправления в порядке, установленным жилищным законодательством, или по усмотрению Управляющей организации стоимость услуг на следующий год может быть увеличена на ставку рефинансирования, действующую на 31 декабря текущего года, при условии отсутствия иного утвержденного Правительством РФ порядка индексации услуг в сфере ЖКХ. Если собственники в указанный срок не представили в Управляющую организацию такого решения, то предложенные управляющей организацией тарифы считаются утвержденными.

4.5.Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг устанавливается в один календарный месяц. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем на расчетный счет Управляющей организации через кассы Сбербанка России.

4.6. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

4.7.Размер и условия оплаты собственником расходов на капитальный ремонт общего имущества дома устанавливаются на основании решения общего собрания собственников помещений и оформляются дополнительным соглашением к договору.

4.8.Размер платы за коммунальные услуги определяется для каждого собственника или лица, пользующегося помещением собственника поставщиком соответствующих услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.9.Управляющая организация принимает меры к взысканию задолженности в случае просрочки собственником оплаты жилищно-коммунальных услуг и возникновения задолженности; проводит претензионно-исковую работу, обеспечивает выполнение иных мероприятий по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги, в том числе меры в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307.

5. Размер и порядок оплаты по настоящему договору.

* Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждённых Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307. Расходы, связанные с начислением, сбором и перечислением денежных средств за коммунальные услуги несут собственники в соответствии с фактическими затратами. Под фактическими затратами понимается комиссионное вознаграждение специализированных организаций предоставляющих услуги по начислению, сбору и перечислению денежных средств за коммунальные услуги, заключивших договор с Управляющей организацией.

* Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в рамках которого управляющая организация, в соответствии с договором, получила право на заключение договоров на период с «___» _____ 20__ года по «___» _____ 20__ года составляет 19 руб. 81 коп. за 1 (Один) квадратный метр общей площади помещения многоквартирного жилого дома за один календарный месяц. Вывоз КГМ выставляется отдельной строкой и в постоянный тариф не входит.

* Собственники поручают заключить Управляющей организации договоры на предоставление жилищных услуг, исходя из следующей разбивки тарифа:
*
* помещения многоквартирного жилого дома за один календарный месяц. Вывоз КГМ выставляется отдельной строкой и в постоянный тариф не входит.
* Собственники поручают заключить Управляющей организации договоры на предоставление жилищных услуг, исходя из следующей разбивки тарифа:
*

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества на 2014 год

№ п/п	Услуга	Периодичность	Тариф, руб/кв.м
1.1	Уборка придомовой территории:		2,98
	подметание и сбор мусора с придомовой териитории	3 раза в неделю	
	покос травы	2 раза за сезон	
	ручная очистка тротуаров от снега и наледи (в сезон)	по мере необходимости	
	посыпка пескосоляной смесью	по мере необходимости	
	механизированная уборка территории от снега (в сезон)	после снегопада с 9-00 примерно 2 раза в неделю	
1.2	Сбор и отгрузка ТБО	по графику вывоза	3,47
1.3	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	по мере необходимости	0,12
1.4	Уборка лестничных клеток	влажная уборка 1 раз в неделю	2,00
2.	Техническое обслуживание		
2.1	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения:	по графику	2,35
	осмотр стояков	1 раз в год	
	осмотр розлива	еженедельно	
	промывка и опрессовка и консервация	1 раз в год	
2.2	Обслуживание системы электроснабжения:		
	замена перегоревших ламп и стартеров	исключено	0,00
	очистка потолочных фонарей от грязи и пыли	исключено	
	ревизия ВРУ	1 раз в год	1,38
	обслуживание поэтажных щитков (очистка и подтяжка контактов)	1 раз в год	
2.3	Техническое обслуживание чердаков, подвалов, козырьков зданий, кровель	за счет средств ремонтного фонда	0,00
2.4	Весенний/осенний осмотр и составление сопроводительной документации	2 раза в год	0,15
2.5	Обслуживание ВК:		0,25
	осмотр и очистка вентканалов или по заявке	1 раз в год	
3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание		
	Аварийное обслуживание	круглосуточно	1,00

4.	Проведение электроизмерений	1 раз в 3 года	0,07
5.	Техническое обслуживание электроплит	1 раз в год	0,17
6.	Непредвиденные затраты и аварийный ремонт	согласно графика текущего ремонта	1,00
7.	Начисление и сбор платежей	ежедневно	1,60
8.	Услуги паспортного стола	ежедневно	0,32
9.	Управление многоквартирным домом	пн-пятн	2,00
10.	Обслуживание приборов учета	по графику	0,95
		Итого	**19,81**
11.	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора (КГМ)	по мере необходимости	0,00

*В случае просрочки платежа Собственники уплачивают неустойку (пеню) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа (расчётный период установлен в п. 4.4. настоящего договора).

** Услуга выставляется до прекращения вывоза крупногабаритного мусора и строительных материалов.

6. Порядок информирования собственников о размере платы за жилищные и коммунальные услуги.

* Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов и на информационном стенде в офисе управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, месте и времени, где собственники могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, а также о принятых на общих собраниях собственников решений о принятии перечня и стоимости работ.

* Управляющая организация обязана предоставить по письменному запросу собственникам информацию о порядке расчета платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

* Управляющая организация обязана не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который производится оплата, подготовить платежные документы. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией.

* Собственники помещений обязаны самостоятельно получить в бухгалтерии Управляющей организации платежные документы и на основе их произвести оплату. По письменному заявлению собственника Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются собственником жилого помещения.

7. Особые условия и ответственность сторон.

* Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания многоквартирного дома. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

* Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным сетям являются:

а) внешняя граница – внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. В случае, когда имеются внешние инженерные сети и сооружения, которые переданы в Управляющую организацию и входят в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, внешней границей эксплуатационной ответственности являются места подключения этих инженерных сетей к коммуникациям энергоснабжающих (ресурсоснабжающих) организаций города;

б) внутренняя граница:

1. Горячее и холодное водоснабжение – место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к вентилям (кранам) стояков ГВС и ХВС дома.
2. Канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации с внутриквартирной канализационной разводкой;
3. Отопление – место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления;
4. Электроснабжение – место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии, установленным согласно проекта, с внутридомовыми электросетями.

* Работы по устранению аварий (и возмещение возникшего ущерба), происшедших по вине собственника в результате его неправомерных действий или бездействия, в том числе при не соблюдении им правил пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества дома и придомовых территорий, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований, производятся за его счет (за счет виновного лица).

* Организация, выполнение и приемка работ по капитальному ремонту общего имущества дома, составление технической и иной документации на ведение указанных работ осуществляются УО в соответствии с п.9 настоящего договора.

* Свободные средства, полученные путем экономии платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома или сдачи в аренду части общего имущества, должны быть использованы на основании решения общего собрания собственников.

* Собственник передает свои отдельные полномочия нанимателю или арендатору в соответствии с договором социального найма, специализированного найма или договора аренды пользующемуся помещением собственника. Собственником передаются полномочия предусмотренные пунктами настоящего договора. Собственник несет ответственность за надлежащее извещение лица, пользующегося помещением собственника о передаче ему указанных полномочий.

* УО обеспечивает выполнение в отношении лиц, пользующихся на законных основаниях помещением собственника условий настоящего договора, за исключением условий, действия по которым могут быть приняты в соответствии с жилищным законодательством исключительно собственником помещения.

* Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

* Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договоры в рамках данного договора.

* Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавших отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

* Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственников, нарушающего условия настоящего Договора.

* Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

* Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящем договором.

* Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникший вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности её вины.

* Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

* В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

8. Разрешение споров.

* Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

* В случае не достижения согласия Сторонами, споры и разногласия в связи с заключением, расторжением, действительностью, применением последствий недействительности, исполнением и толкованием настоящего договора, а равно любые споры, могущие возникнуть в будущем, Стороны вправе передать на рассмотрение и разрешение по существу Третейскому суду при Ульяновской областной Торгово-промышленной палате, либо в мировой суд, либо в суд общей юрисдикции, по выбору истца. При этом, если в течение пяти календарных дней с момента поступления исковых материалов в Третейский суд стороны не выбрали судейский состав из числа судей Третейского суда, судейский состав назначается Председателем Третейского суда. Решение Третейского суда является окончательным.

9. Порядок приёма выполненных работ.

* За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ Управляющая организация обязана информировать собственников о месте и времени приемки работ путем размещения объявлений на информационных досках (расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома).
* По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают: представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и собственники через своего представителя - старшего по дому - либо инициативной группой, избранной на Общем собрании. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.
* В случае если собственники не выбрали на общем собрании старшего по дому либо инициативную группу, либо лично не изъявили желание на участие в приемке и подписания Акта выполненных работ в течение четырех рабочих дней после извещения о месте и времени приемке работ размещенных на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания Акта выполненных работ представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего договора.

10. Срок действия договора и порядок расторжения.

* Настоящий договор заключен на срок с «___»_____ 20__ года по «___» _____ 20__ года.
* Договор считается пролонгированным на следующий календарный год на прежних условиях, в случае если ни одна из сторон не заявила о расторжении настоящего Договора не менее чем за один месяц.
* Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, либо в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.
* Договор считается расторгнутым с собственником в случае изменения (перехода) права собственности на помещение иному лицу с момента государственной регистрации права.
* Окончание срока действия договора или его расторжение не освобождает стороны от обязательств, возникших в период действия настоящего договора.
* Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

Управляющая организация: **ООО «Сервисная компания по обслуживанию многоквартирных жилых домов»** Почтовый адрес: 432030, г. Ульяновск, ул. Скочилова, д. 17, т. 44-11-51 Юридический адрес: 432011 г. Ульяновск, ул. Радищева, д.5 ОГРН 1077325004512 ИНН 7325090747 КПП 732501001 р/сч № 40702810569000060044 Ульяновское отделение №8588 СБ РФ г. Ульяновск БИК 047308602 к/с 30101810000000000602 **Директор** В.В. Косоногова	**Собственник:** Кашицова С.В (ФИО, подпись) (ФИО, подпись) (ФИО, подпись) (ФИО, подпись)