

Договор №
Управления многоквартирным домом
по адресу Тульская область, г. Новомосковск, мкр. Сокольники

| | | | |
|-------------------------------------|-----|--|---|
| Контактные телефоны Собственника | Дом | | «___» _____ 20__ года (Дата заключения договора) |
| | Моб | | |
| | Доп | | |

**Тульская область,
город Новомосковск, мкр. Сокольники**

(Респ., (Область), город (село, поселок), улица, № дома, № корпуса (строения), действующий (ая) от своего имени, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сокольническое жилищно-коммунальное объединение» (ОГРН 1127154014800), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Горбунова Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.
- 1.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном выше многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника жилого помещения, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.3. Состав общего имущества дома определяется Управляющей организацией на основании действующего законодательства и в соответствии с технической документацией (технический паспорт БТИ) на дом и **Приложения №1** к настоящему договору (Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности). Общим собранием собственников помещений в доме в порядке и пределах, установленных Жилищным кодексом РФ, состав имущества может быть изменен, в этом случае в настоящий договор должны быть внесены изменения при наличии согласия Управляющей организации с новыми условиями.
- 1.4. Характеристика многоквартирного дома указаны в техническом паспорте.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Управляющая организация обязана:
- 2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:
- а) холодное водоснабжение;
 - б) горячее водоснабжение;
 - в) водоотведение;
 - г) электроснабжение;
 - д) отопление
- Конкретный перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией зависит от оборудования дома соответствующими инженерными сетями и оборудованием, находящимся в состоянии, удовлетворяющим техническим требованиям, установленным законодательством РФ.
- 2.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт помещения (под ремонтom помещения в настоящем договоре понимаются услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме), а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.
- 2.1.5. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества, за коммунальные услуги производится через единый расчетный центр.
- 2.1.6. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
- 2.1.7. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.6 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.
- 2.1.7. Управляющая организация уступает право требования задолженности за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.
- 2.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 2.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
- 2.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 2.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 2.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
- 2.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 2.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, участвовать в комиссии с составлением акта для перерасчета платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.
- 2.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(ий). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
- 2.1.16. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(ий), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.
- 2.1.17. Информировать в письменной форме Собственника (иных законных пользователей) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.
- 2.1.18. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 20 числа оплачиваемого месяца.
- 2.1.19. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
- 2.1.20. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ :

(подпись)

СОБСТВЕННИК :

(подпись)

(Ф.И.О.)

1

- 2.1.21. Принимать участие в приемке общедомовых приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.
- 2.1.22. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 2.1.23. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.
- 2.1.24. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).
- 2.1.25. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекшим календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, - в письменном виде размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, информация о привлеченных средствах на капитальный ремонт и их расходованию.
- 2.1.26. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.
- 2.1.27. Не распространять информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 2.1.28. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.1.29. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 2.1.30. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
- 2.1.31. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.
- 2.2. Управляющая организация вправе:
- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.
- 2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений сумму неуплаченных и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 2.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.
- 2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:
- 2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за ремонт и содержание общего имущества дома, плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством в отношении всего жилого помещения (в том числе выступая от имени других собственников (участников долевой собственности) этого помещения, и нести за них перед Управляющей организацией обязанности по оплате за ремонт и содержание общего имущества дома, коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором - в случае, если с такими собственниками и Управляющей организацией не заключен отдельный договор управления; при этом отношения между участниками долевой собственности на помещение не являются предметом настоящего договора и решаются по отдельным договоренностям между ними в соответствии с законодательством РФ).
- 2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.
- 2.3.3. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией, а также своевременно, совместно с другими собственниками, принимать меры для проведения капитального ремонта общего имущества дома;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 при производстве ремонтных работ с 19.00 до 9.00, с перерывом на сон детей с 13.00 до 15.00, в субботу и воскресенье не производить шумные работы;
- и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.
- 2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
- 2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.4. Собственник имеет право:
- 2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
- 2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 3.12 настоящего Договора.
- 2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с пунктом 2.1.26 настоящего Договора.
- 2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ :

СОБСТВЕННИК :

2

(подпись)

(подпись)

(Ф.И.О.)

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

- 3.1. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, стоимостью коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций, показаниями приборов учета о фактическом потреблении коммунальных услуг, а в случае их отсутствия – в соответствии с установленными уполномоченными органами нормативами потребления (в том числе для нежилых помещений).
- 3.2. Плата по содержанию и ремонту общего имущества утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3. Размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере _____ рублей за 1 кв. м (в т.ч. НДС) общей площади помещения собственника в месяц - в соответствии с размером платы, утвержденным Собранием депутатов муниципального образования город Новомосковск. Изменение ставки платы осуществляется управляющей организацией в размере, не превышающем размер платы, утвержденный Собранием депутатов муниципального образования город Новомосковск. (Приложение 2)
- 3.4. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги гражданам должен соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Правительством Российской Федерации.
- 3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.
- 3.6. Плата по договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.7. Плата за услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией до 20 числа текущего месяца.
- 3.8. Вставляя в Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан (для жилых помещений), объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.
- 3.9. Не использование помещений Собственником не является основанием не внесения платы за техническое обслуживание и за отопление.
- 3.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 3.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неокончания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.
- 3.12. Собственник или наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
- 3.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 3.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
- 3.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.
- 3.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.
- 3.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа.
- 3.19. В случае необходимого увеличения статей расходов, вошедших в тариф на техническое обслуживание, величина тарифа увеличивается в % соотношении от повышения величины статьи расхода, по взаимному соглашению Сторон, на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа.
- 3.20. При выходе из строя инженерных систем, оборудования, предназначенных для обслуживания и эксплуатации дома, ремонт осуществляется за счет средств Собственника по взаимному соглашению Сторон на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.
- 4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
- 4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения; составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2 - 5.5 настоящего раздела Договора; инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации; обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.
- Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.
- Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.
- 5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
- 5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденной имуществу); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
- 5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

СОБСТВЕННИК:

(подпись)

(Ф.И.О.)

3

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.
- 6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:
- 6.2.1. По соглашению Сторон;
- 6.2.2. В одностороннем порядке:
- а) по инициативе Собственника в случае:
- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.), путем уведомления управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;
 - в случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.
- б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если: многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.
- 6.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.
- 6.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
- 6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за месяц перед окончанием срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (или иных по п.2.2.4 Договора).
- 6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.
- 6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 6.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
- 6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

7. ПРОЧЕЕ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.
- 8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует пять лет. Условия настоящего договора распространяют свое действие на отношения сторон, возникшим до заключения договора (со дня приобретения Собственником помещения в доме в собственность, но не ранее дня начала управления домом Управляющей организацией).
- 9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10. Почтовые и банковские реквизиты сторон

ООО «СЖКО», ОГРН 1127154014800, ИНН/КПП 7116508822 / 711601001,

Юр. Адрес: Тульская область, г. Новомосковск, мкр.Сокольники ул. Ленина, д. 4.

Фактический адрес: 301680, Тульская область,

г. Новомосковск, мкр.Сокольники ул. Ленина, д.4.

Банк: филиал «Тульский» ОАО БАНК «Открытие»

Расчетный счет : 40702810301040000658

БИК: 047003700, корр.счет: 3010181080000000700

Директор ООО «СЖКО» _____ В.Н.Горбунов
МП

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ :

(подпись)

СОБСТВЕННИК :

(подпись)

(Ф.И.О.)

4

Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности

I. Состав общего имущества многоквартирного дома

1.1. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения (помещения общего пользования) в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств всех собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
 - б) крыши;
 - в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (квартиры) и/или нежилого помещения;
 - е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- 1.2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.
- 1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых (коллективных) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 1.4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 1.5. В состав общего имущества многоквартирного дома включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматических запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

II. Границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме

- 2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового (коллективного) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения общедомового (коллективного) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
- 2.2. Внутренней границей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, между управляющей организацией и Собственником при обслуживании внутридомовых инженерных сетей является:
- по системе холодного и горячего водоснабжения — место соединения первых отключающих устройств, расположенных на ответвлении внутриквартирной разводки от стояков, то есть место соединения вентиля на ответвлении с внутриквартирной разводкой;
 - по системе водоотведения (канализации) — выпуск в систему канализации дома (до первого раструба в канализацию дома);
 - по системе электроснабжения — место соединения общедомовой системы электроснабжения с индивидуальными приборами учета электрической энергии внутриквартирной электрической сети. Ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета несет Собственник.

Тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору.

1. Плата за содержание и ремонт жилых помещений

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения: для нанимателей жилых помещений, для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом. (Решение собрания депутатов МО город Новомосковск № 75-3 от 26.09.2012 г.

| № п/п | Виды благоустройства жилищного фонда | Размер ставок платы в месяц, руб./кв.м общей площади | | | |
|-------|--|---|--------------------------------|--------------|------|
| | | Для жилых помещений, расположенных на первом, втором и последующих этажах | | | |
| | | На первом этаже | На втором и последующих этажах | В том числе | |
| | | | | Вывоз мусора | |
| 1 | Капитальные жилые дома со всеми видами благоустройства, включая лифты и мусоропроводы | 11,49 | 17,33 | | 1,14 |
| 2 | Капитальные жилые дома со всеми видами благоустройства, но без лифта и (или) мусоропровода | 10,35 | 10,35 | 9,21 | 1,14 |

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

СОБСТВЕННИК:

5

(подпись)

(подпись)

(Ф.И.О.)

| | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|
| 3 | Капитальные жилые, имеющие неполное благоустройство (без ванн, или канализации, или водопровода) | 8,85 | 8,85 | 7,71 | 1,14 |
| 4 | Жилые дома пониженной капитальности, имеющие неполное благоустройство (деревянные, рубленые, брусчатые, смешанные без ванн, или канализации, или воды) | 6,80 | 6,80 | 5,66 | 1,14 |
| 5 | Жилые дома пониженной капитальности, неблагоустроенные (деревянные, рубленые, смешанные без ванн, без канализации, без воды) | 4,89 | 4,89 | 3,75 | 1,14 |

2. Плата за услуги холодного водоснабжения, водоотведения с НДС (постановление комитета Тульской области по тарифам от 12.01.2012 № 1/2)

Действие тарифов с 01.09.2012 г. по 01.07.2013 г
 -холодное водоснабжение - 19,40 руб./куб.м
 -водоотведение - 7,73 руб./куб.м

3. Плата за услугу по поставке тепловой энергии (постановление комитета Тульской области по тарифам от 20.12.11 г. № 48/3, от 02.02.2012 г. № 4/5)

Действие тарифов с 01.09.2012 г. по 01.07.2013 г с НДС
 -на поставку тепловой энергии - 1662,32 руб/Гкал

4. Плата за электрическую энергию

Действие тарифов с 01.07.2012 года по 01.07.2013 года
 (Постановление комитета Тульской области по тарифам от 22.12.2011 № 49/8)

| № п/п | Показатель (группы потребителей с разбивкой тарифа по ставкам и дифференциацией по зонам суток) | Единица измерения | Цена (тариф) |
|-------|---|-------------------|--------------|
| 1 | Население (тарифы указываются с учетом НДС) | | |
| 1.1. | Население, за исключением указанного в "пунктах 1.2" и "1.3" | | |
| 1.1.1 | Одноставочный тариф | руб./кВт.ч | 3,00 |
| 1.1.2 | Тариф, дифференцированный по двум зонам суток | | |
| | Пиковая зона | руб./кВт.ч | 3,29 |
| | Ночная зона | руб./кВт.ч | 2,30 |

Приложение № 3

| | Периодичность | Годовая плата (рублей) | Площадь | Стоимость на 1 кв. м. в общей площади (рублей в месяц) |
|--|---|------------------------|---------|--|
| I. Содержание помещений общего пользования. | | | | |
| 1. Уборка чердачного и подвального помещений | по мере необходимости | | | |
| II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. | | | | |
| 2. Подметание земельного участка в летний период | по мере необходимости, но не менее 3-х раз в неделю | | | |
| 3. Уборка мусора и опавшей листвы с газонов, очистка урн | по мере необходимости, но не менее 2-х раз в неделю | | | |

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

СОБСТВЕННИК:

(подпись)

6

(Ф.И.О.)

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| 4. Окашивание газонов | по мере необходимости, но не менее 3-х раз в летний период | | | |
| 5. Подрезка деревьев и кустарников | По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год | | | |
| 6. Сдвигка и подметание снега в зимний период | по мере необходимости, но не позднее 2-х часов после начала снегопада | | | |
| III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации | | | | |
| 7. Проведение технического осмотра и подготовку инженерной системы центрального отопления к сезонной эксплуатации, включая: -текущий ремонт -промывку -испытание на прочность -спуск и наполнение теплоносителем -проверку отопительных приборов на прогрев и регулировку -ликвидацию воздушных пробок в радиаторах и стояках | 2 раза в год | | | |
| 8. Проверка состояния и прочистка дымовентиляционных каналов | в соответствии с нормативными требованиями | | | |
| 9. Ремонт и укрепление входных дверей | в случае необходимости | | | |
| IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт. | | | | |
| 10. Проведение технических осмотров помещений общего пользования и их мелкий ремонт: -ремонт пола на лестничных клетках -ремонт оконных рам и дверей -замену разбитых стекол | по мере необходимости | | | |
| 11. Очистка кровель от посторонних предметов и мусора и устранение течи кровли | по мере необходимости | | | |
| 12. Текущий ремонт местных разрушений фасада (трещины, выкрашивание раствора, кирпичной и мелкоблочной кладки, герметизирующих заделок, стыков полносборных зданий, отслоений штукатурки) | по мере необходимости | | | |
| 13. Проведение технических осмотров электротехнических устройств и оборудования в местах общего пользования и устранение неисправностей. | проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – 1 раз в год. | | | |
| 14. Проведение технических осмотров инженерной системы газоснабжения и устранение неисправностей. | в сроки, установленные нормативными документами | | | |
| 15. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей инженерных системах холодного водоснабжения и водоотведения | не менее 2-х раз в год | | | |
| 16. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в инженерных системах центрального отопления и горячего водоснабжения | не менее 2-х раз в год | | | |
| V. Аварийное обслуживание | постоянно по мере поступления заявок | | | |
| VI. Работы в рамках мероприятий противопожарной безопасности | в соответствии с нормативными требованиями | | | |