

с. Красногорское:

«12 03 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Энергия» ОГРН № 1081809000580, ИНН 18090005808, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Пасарба Николая Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники жилых помещений в многоквартирном здании дома (далее МКД) № 20 по пер. Комсомольскому, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД «10 03 2014 года» (протокол № 1 от 10 03 2014 года).

Условия и действие настоящего договора распространяются на Собственников, членов их семей, наименование, арендаторов и прочих физических и юридических лиц, на законных основаниях проживающих или пользующихся помещениями в МКД.

1.2. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

1.3. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, хранение, накопление, уточнение, изменение, использование, распространение данных (в том числе передачу представителю для выяснения долга, для ведения начислений и в других случаях, предусмотренных законом).

1.4. Трактовка терминов, примененных в настоящем договоре:

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном здании дома – это физические или юридические лица, муниципальное образование, владеющие на право собственности жилым и (или) нежилым помещениям в многоквартирном доме.

Общее имущество многоквартирного дома (далее – ОИМД) – это помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположена данный дом, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Совет дома – это один или несколько уполномоченных представителей Собственников – физическим лицом, законный представитель (или представитель по доверенности) юридического лица, на законных основаниях проживающие (владеющие) помещениями в данном доме и выбранные общим собранием Собственников для представления интересов всех Собственников в многоквартирном доме для решения вопросов по настоящему договору.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного в пункте 10.2. настоящего договора срока за оплату, указанную в разделе 4 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению МКД, а именно:

- 1) оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту ОИМД;
- 2) работа по начислению и сбору платежей;
- 3) работа по выяснению задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг;
- 4) предоставление коммунальных услуг;

5) осуществление иной деятельности, согласованной с Собственниками, направленной на достижение целей управления МКД.

2.2. Общая характеристика МКД из момента заключения настоящего договора:

1) Кадастровый номер МКД _____;

2) Серия, тип постройки блочный;

3) Год постройки 1974;

4) Количество этажей 2;

5) Количество квартир 16;

6) Общая площадь жилых и нежилых помещений с учетом помещений общего пользования 789,79 кв.м. в том числе: жилых помещений 730,39 кв.м.;

нежилых помещений без учета помещений общего пользования _____ кв.м.;

помещений мест общего пользования 59,40 кв.м.;

7) Площадь земельного участка, входящего в состав ОИМД _____ кв.м.;

8) Кадастровый номер земельного участка _____;

2.3. Состав ОИМД по настоящему договору определяется ст. 36 гл. 6 ЖКРФ, техническим паспортом на МКД в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 1).

Границей эксплуатационной ответственности между ОИМД и личным имуществом – жилым или нежилым помещением Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входные двери в помещение (квартиру);

- на системе холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к ОИМД.

Границей эксплуатационной ответственности между имуществом Управляющей организацией и ОИМД является:

- по строительным конструкциям – наружная поверхность стен, оконные и дверные заполнения в подъездах;

- на системах отопления – отсекающая арматура (первый вентиль). При отсутствии – первый смотровой колодец. Система отопления включается в общее имущество МКД в полном объеме. В случае необходимости замены отопительных приборов (батарей, радиаторов, теплопенепенеторов) данные работы проводятся Собственником за свой счет.

- на системе водоснабжения – отсекающая арматура в первом смотровом колодце;

- на системе канализации – первый смотровой колодец;

- на системе электроснабжения – группа учета, расположенного на опоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению МКД, начиная с «_____» 20 ____ г. и осуществлять управление ОИМД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ наибольшей выгодой в интересах Собственников.

3.1.2. Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и текущим ремонтом ОИМД, в порядке, утвержденном Собственниками и в объеме собранных от них денежных средств по настоящему договору на основании Акта выполненных работ, в соответствии с «Техническим регламентом содержания ОИМД» (Приложение № 2) и «Перечнем работ по текущему ремонту ОИМД» (Приложение № 3).

Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) *холодное водоснабжение;*
- б) *водоотведение;*
- в) *отопление (теплоснабжение);*

- г) заключение договора пользования;
- д) выявление и размещение выявленных недостатков.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Требования к качеству коммунальных услуг определены в Приложении № 7.

3.1.3. Вести учет общедомового расхода коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета (ОПУ), если таковые имеются в доме.

3.1.4. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту ОНМД, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать от Собственников заявки по телефонам: 8(34164) 2-18-40, 2-11-64, факс: 8(34164) 2-11-38, устраивать аварии в сроки установленные законодательством и настоящим договором. На ОНМД – за счет средств управляющей организации в счет платы за содержание жилья по настоящему договору, на имущество Собственников – за счет средств Собственников помещения.

Разместить на информационных стенах, в платежных документах телефоны аварийно-диспетчерской службы, принимающих заявки на устранение аварий.

3.1.6. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению МКД базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 4, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров. В течение 30 рабочих дней со дня обращения Собственников предоставлять в письменном виде для ознакомления указанные в настоящем пункте документы.

3.1.7. Рассматривать предъявленная, заявления и жалобы от Собственников МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 2-х рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.8. Информировать Собственников путем размещения соответствующей информации на информационных стенах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- о причинах предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим договором – в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.4.3, настоящего договора в случае оплаты за коммунальные услуги по установленным нормам. Перерасчет за коммунальные услуги, рассчитанные согласно показаниям приборов учета, не производится.

3.1.10. Производить перерасчет за работы по содержанию и текущему ремонту ОНМД, выполненные не в полном объеме, или произвести замену невыполненных работ другими работами по согласованию с Советом дома.

3.1.11. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту ОНМД за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные Собственниками в процессе эксплуатации. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение и Управляющая организация не доказала заявителю или в суде отсутствие недостатка или дефекта.

3.1.12. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами Собственников в объемах и с качеством, указанным в пункте 3.1.2. настоящего договора. Осуществлять контроль по соблюдению условий договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в МКД коммунальных ресурсов.

3.1.13. Выдавать Собственникам платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за содержание ОНМД и коммунальные услуги, в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за оканчивающимися месяцем. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание ОНМД и коммунальные услуги с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.14. По требованию Собственников выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принять участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.16. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещений Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещениями в МКД, кроме доступа в помещения, при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещений.

3.1.17. Ежегодно после проведения осмотра ОНМД направлять предложения Собственникам по текущему ремонту ОНМД, с указанием перечня ремонтных работ, сроков их выполнения, стоимости для утверждения Собственниками на общем собрания. В предложения включаются мероприятия по энергосбережению.

При достижении физического износа ОНМД, предельно допустимых характеристик надежности и безопасности Управляющая организация направляет предложения о необходимости проведения капитального ремонта ОНМД. Предложения должны включать в себя срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и др., связанных с условиями проведения капитального ремонта. Предложения направляются Совету дома.

Собственники помещений обязаны в течение тридцати дней после получения предложений Управляющей организации принять решения о проведении текущего либо капитального ремонта, об оплате расходов с учетом предложений Управляющей организации. Подтверждением принятия решения об оплате расходов является протокол общего собрания, который представляется в Управляющую организацию в течение 2-х дней после проведения собрания.

3.1.18. Представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный период в течение первого месяца очередного календарного года. Отчет представляется устно на общем собрании Собственников помещений МКД, а если такое собрание в указанный срок не проводится – в письменном виде. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников помещений МКД средств в качестве платы за содержание ОНМД и коммунальные услуги, и размер расходов Управляющей организаций, связанных с управлением МКД;

б) соответствие фактических, первичных, объемов и качества услуг и работ по содержанию ОНМД, МКД, перечню и размеру платы, указанному в Приложении № 3 к настоящему договору;

в) список долговиков – Собственников несвоевременно и не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размер сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственникам отчета о выполнении настоящего договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

3.1.19. Предоставлять по запросу Собственников в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств Управляющей организаций по настоящему договору.

3.1.20. На основании обращения Собственников направлять своего представителя для составления акта наименования ущерба ОНМД Собственников помещений в МКД, или помещениям Собственников.

3.1.21. Выполнить дополнительные поручения по управлению МКД при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату, в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе, заключить и сопровождать договоры на право пользования ОНМД, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в МКД;

3.1.22. Выставить процент технического износа здания на момент начала действия договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома. Корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций в системе здания.

3.1.23. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания Собственников.

3.1.24. Обеспечить возможность Собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей организаций.

3.1.25. Доводить до сведения Собственников информацию об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменном виде не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

3.2. Управляющая организацией права:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, представленных Собственниками, проводить перерасчет платы за коммунальные услуги на основании фактически показанный приборов учета при их наличии, а при отсутствии на основании установленного Управляющей организацией в соответствии с разделом 6 настоящего договора количества фактически проживающих в помещении Собственников для:
- 3.2.3. В установленном нормативными правовыми актами РФ порядкезыскывать с низовых суммы неуплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременным и недополнительным внесением платы за содержание и ремонт ОНМД и коммунальные услуги.

- 3.2.4. Отличинять или приостанавливать подачу Собственникам коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственниками одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

- 3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока внесения платы выносить за информационных стендов списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату.

- 3.2.6. Представлять интересы Собственников в судах РФ и органах власти в случае выявления нарушений правил использования ОНМД.

- 3.2.7. Осуществлять контроль по целевому использованию помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

- 3.2.8. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором.

3.3. Собственники обязаны:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

- 3.3.2. Соблюдать правила проживания в заломе МКД, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006г.

- 3.3.3. Извещать Управляющую организацию о принятии решения по вопросам, касающимся исполнения обязательств по настоящему договору. Оригиналы протоколов предоставляем Управляющей организацией в срок не позднее 10 дней с даты принятия решения.

- 3.3.4. Вопросы, решения по которым Собственники обязаны принять на общем собрании:

- определение состава ОНМД, перечня общего имущества, подлежащего управлению;

- утверждение состава Совета дома и его полномочия (Приложение № 6);

- ежегодно в течение действия настоящего договора на основании предложений Управляющей организации утверждать перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту ОНМД на календарный год, размер их финансирования, ежемесячный размер платы за услуги;

- на основании предложений Управляющей организации принимать решение о проведении капитального ремонта ОНМД, источниках финансирования, сроках проведения и оплаты работ в другие решения, связанные с управлением домом.

3.3.5. Для обеспечения нормального функционирования элементов, конструкций и инженерных систем здания дома, Собственники обязаны содержать ОНМД надлежащим образом, выполнять следующие условия:

1) регулярно проводить осмотры элементов ОНМД, находящихся в квартирах;

2) пользоваться имуществом бережно и по назначению, не допускать поломку и порчу ОНМД;

3) самостоятельно предотвращать случаи вандальства, при их обнаружении вызывать лица, совершающих подобные действия, обращаться в Управляющую организацию и органы внутренних дел с целью выявления и наказания этих лиц;

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в заломе помещений и о наличии у посторонних проживающих в заломе помещения лиц лигут по оплате коммунальных услуг с представлением подтверждающими документами, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств тепло-, водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.7. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутридомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб – в любое время суток.

3.3.8. Сообщить Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных