

с. Краснаягорка

« 14 » 04 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Энергия»

ОГРН № 1081809000580, ИНН 1809005808, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Писарова Николая Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме (далее МКД) № 67 по улице Ленина, 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 решиения общего собрания собственников помещений в МКД с 14 по 17 2015 года (протокол № 17/0 от с 14 по 17 2015 года).

Условия и действие настоящего договора распространяются на Собственников, членов их семей, канцелярий, 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 законодательными актами субъектов 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, применяемых в настоящем договоре:

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме – это физические или юридические лица, муниципальное образование, владеющие на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением 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 расположен 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 – физические лица, законный представитель (или представитель по доверенности) юридического лица, на законных основаниях проживающие (владельцы) помещением 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 вынесению 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 на момент заключения настоящего договора:

- 1) Кадастровый номер МКД _____;
- 2) Серия, тип постройки _____;
- 3) Год постройки _____;
- 4) Количество этажей _____;
- 5) Количество квартир _____;
- 6) Общая площадь жилых и нежилых помещений с учетом помещений общего пользования _____ кв.м, в том числе:
жилых помещений _____ кв.м;
нежилых помещений без учета помещений общего пользования _____ кв.м;
помещений мест общего пользования _____ 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 ЖК РФ, 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 входная дверь в помещении (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 и подоконники;
- 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, коллекторно-разводящих) 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. Принять к управлению МКД, начиная с «___» _____ 20__ г. и осуществлять управление ОИМД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников.

3.1.2. Осуществлять 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, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоснабжение;
- в) теплоты (отопление);

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) *эксплуатационные листы общего пользования;*
д) *инвент и разграничение материальных балансовых объектов.*

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 ОИМД, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать от Собственников заявки по телефону: 8(3446) 2-18-61, 2-11-66, факс: 8(3446) 2-12-78, устранять аварии в сроки установленные законодательством и настоящим договором. На ОИМД – 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 стендах, 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 предложения, 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 3-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 стендах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
- о причинах предполагаемой продолжительности непрекращаемых перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим договором – в течение одного 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 ОИМД, 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 ОИМД за свой счет устранить 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 ОИМД и коммунальные услуги, в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание ОИМД 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 долевой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приеме на коммерческий учет индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксации 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, время доступа в помещение, при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещений.

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

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

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

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

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

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

в) список должников – 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 организации по настоящему договору.

3.1.20. На основании обращения Собственников направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба ОИМД Собственником помещений в МКД или помещениям Собственников.

3.1.21. Выполнять дополнительные поручения по управлению МКД при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату, в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе, заключать и сопровождать договоры на право пользования ОИМД, 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 и систем здания.

3.1.23. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания Собственников.

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

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 организация вправе:

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 фактических показаний приборов учета при их наличии, а при отсутствии на основании установленного Управляющей организацией в соответствии с разделом 6 настоящего договора количества фактически проживающих в помещениях Собственников лиц.

3.2.3. В установленном нормативными правовыми актами РФ порядке взыскивать с виновных сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременным и неполным внесением платы за содержание и ремонт ОИМД, и коммунальные услуги.

3.2.4. Ограничивать 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 вывесить на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату.

3.2.6. Представлять интересы Собственников в судах РФ и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования ОИМД.

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 добровольную плату оказывать услуги и проводить 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 жилом 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 предоставлять Управляющей организации в срок не позднее 10 дней с даты принятия решения.

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

- определение состава ОИМД, 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 ОИМД на календарный год, размер их финансирования, ежемесячный размер платы за услуги;
- на основании предложений Управляющей организации принимать решение о проведении капитального ремонта ОИМД, источниках финансирования, сроках проведения и оплаты работ и другие решения, связанные с управлением домом.

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

- 1) регулярно проводить осмотры элементов ОИМД, находящихся в квартирах;
- 2) пользоваться имуществом бережно и по назначению, не допускать поломку и порчу ОИМД;
- 3) самостоятельно предотвращать случаи вандализма, при их обнаружении вызывать лиц, 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 жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимов работы установленных в жилом 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 внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время суток.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных

систем и оборудования, несущих конструкцией и иных элементов ОИМД.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль по выполнению Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) ОИМД;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы:

- за предоставление коммунальных услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.5. Собственникам запрещается:

- срывать замки на подвальных и чердачных помещениях, допускать самовольного проникновения в подвальное, чердачное помещение и на крышу, устанавливать самовольно любое оборудование в этих помещениях без согласования с Управляющей организацией;
- проводить слив теплоносителя из системы отопления;
- нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход ОПУ или ИПУ;
- увеличивать самовольно power нагрузки приборов отопления, установленных в помещении, свыше нормативного;
- нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- проводить самовольно переустройство и перепланировку помещения без согласования, предусмотренного законодательством РФ;
- выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
- ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственников, загораживать подходы к инженерным коммуникациям и заборной арматуре, входящих в перечень ОИМД, загораживать и загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути в места общего пользования;
- устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 10 кВт), дополнительные секции приборов отопления.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию МКД и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год:

с электроплитой – 7 кВт;

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 год:

с плитой на природном газе – 3 кВт; с электроплитой – 7 кВт;

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе – 4 кВт,

с электроплитой – 7 кВт;

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник – 0,2 – 0,5 кВт,

Электрочайник – 1,3 – 2,5 кВт.,

Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь – 1,1 – 1,5 кВт.,

Вентилятор, обогреватель – 1,5 кВт.,

Стиральная машинка – 2,0 – 4,0 кВт.

При использовании бытовых приборов Собственники/наемщики обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира;

- допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и

3.6. Полномочия Совета дома и Председателя Совета дома.

3.6.1. При утверждении на общем собрании Собственников Совета дома последний выступает от имени всех Собственников в рамках полномочий, которыми его наделили Собственники.

3.6.2. В целях осуществления контроля Собственниками за деятельностью Управляющей организации Совет дома вправе осуществлять следующие действия:

- в любое время контролировать ход выполнения работ по содержанию и текущему ремонту ОИМД, при этом не вмешиваясь в работу, не делать замечания, не давать указания исполнителям работ, при некачественном выполнении работ требовать через Управляющую организацию их приостановления;
- участвовать в приёмке выполненных работ и услуг, подписывать акты выполненных работ и услуг;
- требовать у Управляющей организации предоставления отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за истекший год;
- участвовать в осмотрах ОИМД, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- участвовать в совместных с Управляющей организацией комиссиях по фактам не предоставления или предоставления ненадлежащего качества жилищно-коммунальных услуг;
- согласовывать и подписывать от имени всех Собственников дома изменения, дополнения, соглашения к настоящему договору и прочие документы, утверждать планы по текущему ремонту.

3.6.3. Совет дома доводит до Собственников информацию, предоставляемую Управляющей организацией по текущему и капитальному ремонту, об изменениях и дополнениях к настоящему договору и т.д. В свою очередь Собственники через Совет дома делают запросы в Управляющую организацию о предоставлении информации и т.д.;

3.6.4. Совет дома содействует Управляющей организации в обеспечении обязательств, взятых на себя Собственниками по настоящему договору;

3.6.5. Председатель Совета дома может ежемесячно получать денежные вознаграждения через Управляющую организацию по статье «текущий ремонт». Сумма денежного вознаграждения определяется решением Собрания Собственников большинством в 2/3 голосов.

3.6.6. Руководство текущей деятельностью Совета дома осуществляет председатель Совета дома, который подотчетен общему собранию Собственников помещений.

4. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт ОИМД, коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора складывается из стоимости работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту ОИМД, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Управляющая организация организует подомовый учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание и текущий ремонт ОИМД;
- б) коммунальные услуги;
- в) иные цели, определенные общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы по управлению МКД, за содержание и ремонт ОИМД устанавливается соразмерно доле Собственников в праве общей собственности на это имущество. Размер месячной платы на момент заключения настоящего договора указан в Приложении № 3 на 1 квадрат общей площади жилого помещения.

4.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту ОИМД устанавливается и утверждается Постановлением Администрации МО «Красногорский район».

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в Приложении № 6 к настоящему договору).

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.7. В платежном документе, выставляемом Управляющей организацией, указываются:

1) почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике помещения (наименование жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий и именами граждан, общая площадь помещения;

2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание и текущий ремонт ОИИД, в том числе, значение размера платы за содержание и текущий ремонт на 1 кв.м общей площади жилого помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в МКД, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» – «б» подпункта 4.1. настоящего пункта);

7) сведения о предоставлении мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению мер социальной поддержки гражданам в денежной форме);

8) сумма начисленной пени;

9) другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

Для нанимателей жилого помещения в МКД в платежный документ может быть включена плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

4.8. Собственник вносит плату Управляющей организации на ее банковский счет, указанный в платежном документе, либо через кассу Управляющей организации.

Ответственность за последствия внесения платы на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несут Собственники. В случае изменения банковского счета Управляющая организация обязана направить письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия неадекватного уведомления об изменении банковского счета несет Управляющая организация.

4.9. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

4.10. Собственник вправе осуществлять претенду с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.11. Капитальный ремонт ОИИД проводится за счет Собственников на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подготовленного на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт МКД, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в разумный срок за свой счет.

5.1.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ по текущему ремонту ОИИД, если задолженность Собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги в целом по дому не превышает 5% от начисленной платы на момент начала ремонта.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственности в случае, если Собственники, будучи надлежащим образом извещены о необходимости проведения капитального ремонта ОИИД, не исполнили свою обязанность по решению вопросов проведения капитального ремонта, и (или) обязанности по оплате таких работ, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме.

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытков в причиненный ущерб, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- неисполнением Собственниками ОНМД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (землетрясение, подтог, кража и пр.).

5.2. Ответственность Собственников помещений:

5.2.1. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание ОНМД и выполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством РФ и условиями договора.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту ОНМД или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, ОНМД, а также по требованию Управляющей организации либо Собственников составляется Акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственниками своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственников, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении Собственниками представитель Управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения, и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей и подрядной организаций.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденной собственности, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Осуществление контроля по выполнению Управляющей организацией ее обязательств по договору управления

7.1. Управляющая организация в соответствии с п. 3.1.1.18. настоящего Договора представляет Совету дома годовой отчет за предыдущий год о выполнении условий настоящего договора Сторонами.

7.2. Управляющая организация по запросу Совета дома в 30-дневный срок представляет для ознакомления следующие документы, подтверждающие выполнение обязательств по договору:

- актов выполненных работ подрядными организациями по содержанию и текущему ремонту;
- актов выполненных работ по предписаниям государственных контролирурующих органов;
- актов выполненных работ по подготовке дома к зимней эксплуатации;
- паспорт готовности дома к зимний период.

7.3. Управляющая организация по запросу Совета дома представляет акты выполненных работ для их приема. Совет дома в течение 2-х рабочих дней с момента получения актов подписать акт, либо представить аргументированный отказ. При отсутствии аргументированного отказа и подписи о приеме работ, акт считается подписанным, а работы принятыми.

7.4. Контроль по поставке коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

8. Особые условия

8.1. 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.

9.1. 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 чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации.

9.2. 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.

9.3. Сторона, отказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия договора

10.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания Председателем Совета дома помещений в многоквартирном доме.

10.2. Договор заключен на _____ год.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

10.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственников помещений расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственников по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию, указанную в *Приложении № 4* к настоящему Договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений(8) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

10.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления – собственника, организации или индивидуального предпринимателя, определенных решением общего собрания. Указанный акт составляется по Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 73.

10.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на _____ страницах и содержит _____ приложений на _____ страницах:

- № 1. Состав и состояние ОИМД;
 № 2. Технический регламент содержания ОИМД;
 № 3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту ОИМД;
 № 4. Перечень технической документации МКД и иных документов, связанных с управлением МКД;
 № 5. Тарифы на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций;
 № 6. Список членов Совета дома.
 № 7. Требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. Реквизиты сторон

ООО «Энергия»

ОГРН 10818090000380

ИНН 1809003808 КПП 180901001

БИК 049401601

р/с 40702810468050030131

к/с 30101810400000000601

в Удмуртском отделении ОСБ № 8618

Адрес: 427650, Удмуртская Республика

с. Красногорское, ул. Лесная, 8

тел. (факс) 2-17-33, 2-15-30,

krasnoenergy@mail.ru


Режим работы исполнителя:

Понедельник – Пятница с 8.00 до 16.15


Перерыв на обед с 11.45 до 13.00

Суббота – Воскресенье – выходной

Председатель Совета дома:



 (подписании Собственников)



 (Фамилия, И.О.)

Управляющая организация:

Генеральный директор

ООО «Энергия»



 (И.П. Псарда)

МП



Пасторальные данные:

паспорт серия 8408 № 361342 выдан:

(когда) 22.01.2009

(кем) УП в с. Красногорское АО

ЗРКС России по ЗР в. Лавров