ДОГОВОР № 6

УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ 9, Микрорайон, пгт. Климово

пгт Климово
« 01 » июля 2012г.

Управляющая компания ООО «Коммунальщик», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице генерального директора Лебедько Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

многоквартирным домом по адресу: пгт Климово Микрорайон, д.9 общей площадью _____кв.м, общей площадью помещений _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м, на основании списка (лист регистрации участников общего собрания собственников помещений), с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме № 9 по адресу Микр-он, пгт. Климово (далее - «Многоквартирный дом») и определены в соответствии с действующим законодательством.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями действующего законодательства РФ.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1.Управляющий – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению общим имуществом дома и обеспечению предоставления коммунальных услуг.

2.2.Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме, расположенном по адресу: пгт. Климово, Микрорайон, д. 9. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (ст.210 ГК РФ).

2.3.Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несёт обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

2.4.Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несёт обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2.5.Общее имущество многоквартирного дома – имущество, принадлежащее Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме или

внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты (далее - общее имущество в многоквартирном доме) (ст.36 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.6.Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 ЖК РФ).

2.7.Коммунальные услуги - услуги по:

- обеспечению холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в помещения «Многоквартирного дома»;

- обеспечению горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в помещения «Многоквартирного дома»;

- отводу бытовых стоков из помещений «Многоквартирного дома» по присоединенной сети;

- обеспечению электрической энергией, подаваемой в необходимых объемах и надлежащего качества по присоединенной сети в помещения «Многоквартирного дома»;

- обеспечению газоснабжением, подаваемой в необходимых объемах и надлежащего качества по присоединенной сети в помещения «Многоквартирного дома»;

- а также поддержанию в помещениях «Многоквартирного дома», отапливаемых по присоединенной сети, надлежащего температурного режима, обеспечивающего необходимые условия для пользования помещениями «Многоквартирного дома» согласно действующим нормам и правилам.

2.8.Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по управлению общим имуществом, контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, общедомовых приборов учёта и т.д. в том числе:

- содержание и уход за придомовой территорией;

- вывоз и размещение бытовых отходов на городской свалке в соответствии с договором, заключённым с ООО «Брянск-Приоретет»;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, расположенных в многоквартирном доме, входящих в общее имущество многоквартирного дома;

- обслуживание технических помещений многоквартирного дома.

2.9.Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома. Текущий ремонт общего имущества проводится по необходимости для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций), что включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома согласно перечня, установленного договором;

2.10.Капитальный ремонт многоквартирного дома - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме. Осуществляется по отдельному договору и за отдельную плату.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с действующим законодательством относятся:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

2) ремонт крыш.

3) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

4) утепление и ремонт фасадов.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. 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 в Многоквартирном доме.

3.2. Управляющий по поручению Собственника и в соответствии с условиями настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: пгт Климово, мкр-он. 9 9, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта регулируются отдельным договором.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющего в порядке, установленном настоящим договором.

3.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех «Собственников» помещений в «Многоквартирном доме».

3.5. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (при их наличии).

3.6.Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

3.6.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

3.6.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

3.6.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации и придомовых территорий.

3.6.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) мелкий ремонт кровли – усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; замена водосточных труб; ремонт утепления и вентиляции. Все остальные работы по ремонту кровли в стоимость основного договора не входят и выполняются по решению общего собрания многоквартирного дома по отдельному договору и за отдельную согласованную плату.

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3.6.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) мелкий ремонт кровли – усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; замена водосточных труб; ремонт утепления и вентиляции. Все остальные работы по ремонту кровли в стоимость основного договора не входят и выполняются по решению общего собрания многоквартирного дома по отдельному договору и за отдельную согласованную плату.

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

3.6.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в рабочий день;

- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в рабочий день;

- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в рабочий день;

- очистка урн от мусора - 1 раз в два рабочих дня;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в рабочий день;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в рабочий день;

- очистка урн от мусора - 1 раз в два рабочих дня;

- промывка урн - 1 раз в месяц;

- уборка газонов - 1 раз в рабочий день;

- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в рабочий день;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в два рабочих дня;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

- протирка указателей - 5 раз в год.

3.6.3.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.6.3.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:

- аварийная служба ООО «Коммунальщик» - 2-44-51 (ежедневно (кроме выходных) с 8-00 до 17-00);

- аварийная служба в выходные дни и вне рабочее время 2-15-76;

3.6.3.6. Услуги аварийной службы оплачивает собственник помещения за свой счет в случаях:

- если аварийная ситуация, произошла по вине собственника;

- управляющая компания несет ответственность за подачу электрической энергии до ввода в электросчетчик. Всё что находится после ввода является собственностью владельца квартиры, а значит аварийная ситуация будет платной.

3.6.3.7. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в жилом доме в соответствии с утвержденным планом.

3.7. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 3.6., может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.8. Работы и услуги не поименованные в п.3.6. в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по данному договору не входит и осуществляется по отдельному договору, заключенному собственниками со специализированной организацией: обслуживание системы пожарной сигнализации и дымоудаления; содержание и техническое обслуживание оборудования, расположенного на прилегающем земельном участке (трансформаторная подстанция, и т. д.).

3.9. Перечень услуг по техническому обслуживанию и содержанию мест общего пользования, которые предоставляет Управляющий:

3.9.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

д) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

е) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

ж) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

3.10. Перечень работ по обеспечению Собственников помещений жилищно – коммунальными услугами:

3.10.1. Организация работ по бесперебойному предоставлению Собственнику жилищно-коммунальных услуг Исполнителями (тепловодоснабжение, электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и др.).

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющий обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

4.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

4.1.3. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

4.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов путём размещения информации на сайте, на квитанциях.

4.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав при условии, что Собственником была подана заявка в устной или письменной форме, зарегистрированная в журнале заявок с указанием даты и её номера и надлежащим образом составлен соответствующий Акт. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющий не рассматривает.

4.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков при обращении граждан – немедленно по телефону.

4.1.8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения(й) о причинах нарушения. Если невыполнение работы или неоказание услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) – произвести перерасчёт платы по соответствующей статье за текущий месяц.

4.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.1.10. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за один день до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.11.ООО «Коммунальщик» от своего имени и по поручению собственников помещений жилого дома № 9, Микрорайон, заключает договора с поставщиками коммунальных услуг.

4.1.12. В случае расторжения настоящего договора в течении 30 дней представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом 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 непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

4.2. Управляющий имеет право:

4.2.1. Принимать от Собственника плату за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом и др.

4.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 2-х месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

4.2.5. Не выдавать справки о составе семьи, характеристики, прочие документы при наличии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.6. Выдавать поквартирные карточки Собственнику либо лицу, действующему от его имени при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности и подлинников правоустанавливающих документов на помещение и при наличии квитанции об оплате ЖКУ в том числе за текущий месяц.

4.2.7. По заявлению граждан устанавливать приборы учёта, осуществлять их опломбирование, принимать индивидуальные приборы учёта коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. Указанные услуги платные.

4.2.8. Организовывать и проводить проверку правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта, а также проверку работы приборов учёта и сохранности пломб. В случае несоответствия данным, представленным собственником, производить перерасчёт размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учёта или по норме исходя из количества проживающих (зарегистрированных) граждан.

4.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.10. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.11. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление), для собственников-граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.12. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

4.2.13. Размещать на платёжных документах информационные и(или) рекламные объявления.

4.2.14 При необходимости передавать персональные данные собственника жилого помещения организациям (поставщикам ЖКУ и т. д.) и ограничивать эту информацию только теми персональными данными собственника, которые необходимы для выполнения указанными организациями своих функций.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно и своевременно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учётом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. Возмещать Управляющему расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющим счёт-извещение на оплату услуг.

4.3.3.При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.3.4. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и(или) замену 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;

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;

3) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

л) представлять Управляющему в установленные сроки показания приборов учёта.

4.3.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии п.5.1. настоящего Договора.

4.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(их) помещении(ях), включая временно проживающих. При отсутствии этих данных все расчёты будут производиться исходя из нормативной численности проживающих.

4.3.8. Известить Управляющего о смене собственника и сообщить Ф.И.О. нового собственника и дату его вступления в свои права. Предоставить Управляющему копию договора купли-продажи жилого помещения, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника (владельца).

4.3.9. При передачи жилого помещения в собственность (приватизация) участнику долевого строительства последний обязуется в течение семи календарных дней предоставить Управляющему копии правоустанавливающих документов.

4.3.10. 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.

4.3.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.12. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, водоснабжения и др.

4.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющим не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы производятся за счёт Собственника.

4.3.15. Установить и опломбировать индивидуальные приборы учета на холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и электроснабжение. Опломбирование индивидуальных приборов учета производится на основании отдельного договора с ООО «Коммунальщик» и за счет собственников помещений.

4.4.Собственник имеет право:

4.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.4.2. 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.

4.4.3. 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.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю данного помещения в случае сдачи его внаем.

4.4.7. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории пгт Климово норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.4.8. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке и по согласованию с Управляющим.

4.4.9. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющему с заявлением о временной приостановке подачи в Многоквартирный дом воды, электроэнергии и др.

4.4.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение мест общего пользования и поквартирно, отопление.

3) плату за вывоз твердых бытовых отходов (вывоз ТБО);

4) плату за утилизацию твердых бытовых отходов (захоронение ТБО);

5.2. Утверждение размеров обязательных платежей и взносов собственников помещений жилого дом № 9 Микрорайон пгт Климово__:

1. расчет за потребленные собственниками помещений жилого дома № 9 Микрорайон пгт Климово жилищно-коммунальные услуги производить согласно показаний общедомового пробора учета. Расчет производить в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ №307 от 23.05.2006г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» с учетом тарифов на жилищно-коммунальные услуги, установленными в пгт Климово;

2. плату за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на 2012 год установить в размере 9 рублей 10 (НДС не облагается) копейки за 1 м² общей площади квартир в месяц в том числе: содержание ремгруппы -1,01 руб.,содержание аварийной бригады – 1,28 руб., общехозяйственные расходы (налоги, аренда помещения, зарплата АУП- 1,41 руб.,электроэнергия мест общенго пользования – 1,82руб., услуги РКЦ -0,46 руб., техобслуживание газового оборудования 0,20 руб., промывка системы отопления – 0,27 руб., услуги спецтехники – 0,13 руб., содержание дворников – 0,41 руб., материалы,инвентарь- 2,10 руб., прибыль – 0,01руб.

3. начисления за пользование электрической энергией за места общего пользования производить согласно показаниям счётчиков и выставленных поставщиком счетов-фактур.

5.3. Жилищно-коммунальные услуги производить согласно показаний общедомового пробора учета. Расчет производить в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ №307 от 23.05.2006г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» с учетом тарифов на жилищно-коммунальные услуги, установленными в пгт Климово;

5.4. Начисления за пользование электрической энергией за места общего пользования производить согласно показаниям счётчиков и выставленных поставщиком счетов-фактур.

5.5 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющий применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления пгт Климово, приказа комитета по регулированию тарифов по Брянской области.

5.6. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.7. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным. Прием от жителей взносов осуществляется на расчетный счет ООО "Коммунальщик". Расчеты с поставщиками коммунальных и прочих услуг осуществляются на основании предъявляемых счетов и оказанных услуг жителям дома № 9 Микрон-он пгт Климово из средств оплаченных собственниками на расчетный счет ООО "Коммунальщик".

5.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего обеспечить предоставление ему платёжных документов.

5.10. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги (ст.155 ЖК РФ). При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, водоотведение) при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учётом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчёт платы по услуге «управление» не производится.

5.11. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.13. 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 непреодолимой силы.

5.14. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счёт средств, выделяемых на эти цели из бюджета.

5.15. Услуги Управляющего, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5.16. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение корректируется исполнителем не менее одного раза в год.

5.17. Содержание и техническое обслуживание внешних сетей (электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, газоснабжение и другие сети), в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по данному договору не входит и оплачивается Собственниками отдельно по предъявленному (оплата производится из расчета стоимости на 1 м² жилья в соответствии со счет-фактурами, предъявленными Исполнителями).

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2.Управляющий несёт ответственность за ущерб, причинённый «Многоквартирному дому» в результате его действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба и в порядке, установленном действующим законодательством.

6.3.«Управляющий» не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине её работников, а также в случае осуществления собственниками незаконного переоборудования и переустройства.

6.4. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных договором, последний несёт ответственность перед «Управляющим» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5.При выявлении «Управляющим» факта проживания в квартире «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, «Управляющий», после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения «Собственника», вправе взыскать с него понесённые убытки.

6.6.В случае если «Собственник» своевременно не уведомил «Управляющего» о смене «Собственника» и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за «Собственником», с которым заключён договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7.«Собственник» несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8.В случае причинения убытков «Собственнику» по вине «Управляющего» последний несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.9.В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Многоквартирного дома» «Управляющий» не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества «Многоквартирного дома».

6.10.Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством.

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

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется старшим по дому, избранным на общем собрании собственников Многоквартирного дома.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с момента обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- 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. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора и др.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях.

Акт составляется в произвольной форме.

7.3. 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.

7.4. 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 - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. 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.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной надлежащим образом копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, а также в случае, если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает и (или) в случае, если задолженность собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг делает невозможным своевременный расчет с поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 8.1.1 настоящего Договора.

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

8.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. 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.

8.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчёты в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения настоящего Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Любая Сторона, 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, т.е. 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 независящие 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с «01» 04 2013 г.

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

11.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 8 листах и содержит 3 приложения.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющий:

ООО «Коммунальщик»

Место расположения и почтовый адрес:243040 пгт Климово, ул.Маяковского, д.19,

ИНН \КПП 3241010829 \ 324101001 Брянское ОСБ 8605 г. Брянск

р/с 40702810008190005415, кор/сч 30101810400000000601 БИК 041501601

тел.-факс 2-44-51

Генеральный директор

_____/Лебедько С.С.

Собственник: Председатель Совета дома!

Коновалова Т.Б.