

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между собственником помещения (представителем собственников)
в многоквартирном доме и управляющей организацией)

г. Томск

« 18 » февраля 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Феникс», в лице директора Абрамова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ (далее - Собственник) на _____ этаже 18-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Рыская, _____, действующего в соответствии с полномочиями, определенными на заседании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, № 192/2013 от 4.02.2013 г., (далее - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «18» февраля 2013 г. № 192/2013), являющегося ООО УК «Феникс».

1.2. Условие настоящего Договора является обязательным для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Принятыми содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Томской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднаймающим, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматели, арендаторы).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Рыская, 92, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателям, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2 - 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его составные указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: г. Томск, ул. Рыская, 92

б) номер технического паспорта БТИ: 92 от 9.11.2012г.

в) серия, №л постройки: _____

г) год постройки: 2012

д) этажность: 18

е) количество квартир: 84

ж) общая площадь с учетом лотков помещений: 8007,8 кв. м.

з) общая площадь жилых помещений без учета лотков: 6040,2 кв. м.

и) общая площадь нежилых помещений: 1972,1 кв. м.

к) степень износа по данным государственного технического учета: 6,5%

л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества - УСТАНОВИТЬ, находится в стадии формирования, кв. м.

м) кадастровый номер земельного участка: 72-23-02-14-004-0002

2.5. Заключению настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества к нему, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателям, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленному качеству согласно приложению № 5 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасном для жизни, здоровья потребителей и не причиняющем вреда ни имуществу, в том

числе¹

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) вывоз твердых бытовых отходов.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- доступу к сети интернет;
- радиовещанию;
- телевидению;
- видеонаблюдению;
- обеспечению работы домофона, почтового ящика двери подъезда;
- другим услуг.

3.1.5. Информировать Собственников о заключении указанных в п.п. 3.1.2 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием ставок вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ям) (наемщику(ам), арендатору(ам)), в объемах и с условиями, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.5. Заключить энергосберегающие договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосберегающим договором (условиями энергосберегающего договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общего собрания собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственников плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственников, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех собственников и арендаторов (п. 2.2.) помещений Собственников.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от承租ателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за нее в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Требовать от Собственников, в случае установления или платы承租ателя (арендатора) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплатить Собственником оставшуюся часть в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственников в случае не поступления платы от承租ателя или арендатора (п. 3.1.6) настоящего Договора в установленном законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для оказания помощи в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством Тюменской области.

3.1.12. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников (наемщиков, арендаторов) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранить аварии, а также выполнять заявки Собственников (наемщиков, арендаторов) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: затоп, авария стояка канализации, остановка лифта, отключение электричества и другие, подлежащих экстремному устранению в минимально возможные сроки с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, внести в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проведенных осмотров. По требованию Собственников знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (наемщиков, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственников (наемщиков, арендаторов) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае не их удовлетворения, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственников (наемщиков, арендаторов) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение направить Собственнику (наемщику, арендатору) квитанцию о дате и получении, регистрационном номере и последующим удостоверении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (дошках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе:

¹ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации

Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников (нанимателей, арендаторов) иными способами.

3.1.16. Предоставлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках окончания работ и других предложениях, связанных с осуществлением проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организации), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам необходимую документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) 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 путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17. настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранить недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором).

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за пользование пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых нормативными актами Тамбовской области), коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за пользование, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдану Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставить платежные документы не позднее за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующим по распоряжению Собственника или исходя из Собственником солидарную ответственность за пользование, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовых книг и иных предусмотренных действующим законодательством документы.

3.1.26. Принимать участие в приеме индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и факцией начисления показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) проводить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их количеству обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленными федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение с 1 по 30 апреля года, следующего за истечением годов действия Договора. В отчете указывается соответствие фактически перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количеству предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мер по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации отчет о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Предоставлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственника помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без заключения соответствующих договоров на основании решения собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определением Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицам - заключать

соответствующие договоры.

Содраивать при необходимости в установлении оравлута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режима и правил использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступающие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и сумм (процента), причитающихся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на покрытие оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.34. Заключить договор страхования имущества общего имущества в данном доме за счет средств от настоящего Договора между Собственниками со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные сведения с управлением доком документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения и/или, выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.40. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергоэффективности и о поведении энергетической эффективности.

3.1.41. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (приложение 6 Договора).

3.1.42. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручить выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (наемщика, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, находящихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (наемщиком, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, возмещать с внесенной суммой платежей и ущерба, нанесенного неовозвращенной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1- 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечень работ и услуг, предусмотренных приложениями №2 и №4 к настоящему Договору.

3.2.6. Заключить договор на организацию чистки снега и сбора мусора Собственнику, уходящему с территории данной организации Собственника (наемщика, арендатора).

3.2.7. Проводить осмотры инженерного оборудования, находящегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося или в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Сводом разграничений ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение 7), согласовывая с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственников по согласованию с ним (наемщиком, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за пользование и коммунальные услуги с учетом всех повышающих услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготы по оплате, подтверждающие его помещением(ям).

3.3.2. При неиспользовании помещением(ов) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не проводить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, принадлежащих на помещением Собственника или оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование горячей воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не проводить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

в) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загромождать сами инженерные, строительным материалам и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пыльные и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещений с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.д.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых obligation внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о месте ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(их) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(их) помещении(ях) приборов учета газа, воды, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетных путей объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);

3.3.5. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, в рабочие и аварийные службы - в любое время;

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявлении неисправности общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, а также иметь право участвовать в осмотрах (инженерных, испытательных, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ее обязанностей по настоящему Договору;

3.4.2. Применять для контроля качества выполненных работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Примененная для контроля организация, специалист, эксперт должны иметь соответствующее разрешение Собственника, оформленное в письменном виде;

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора;

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации;

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления счета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.42. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации;

3.4.7. Поручить взыскать, платя по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду;

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕШЕНИЯ

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственному жилому/наемному помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ;

Размер платы для Собственника устанавливается (не нулевой зафиксирован) - на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложении №2 и № 4 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и размера _____ (_____) тыс. рублей в год, в том числе НДС _____ (_____) тыс. рублей;

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц;

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещении, определяется индивидуальными приборами

учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определенными в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребляемых организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.31 Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Томской области и в порядке, установленном Федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, размером дога заваемого помещением, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок заданной получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указывается расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносятся плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребляемых коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилья и нежилых помещений в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственников по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 3.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается отдельным платежным документом.

4.10. Собственники вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет № 40702810847990000302 в «Зеленобизнес» (ОАО) г. Томск.

4.11. Непользование помещений Собственников не является основанием не внесения платы за помещение и за соответствующие коммунальные услуги.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнение полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (оказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярной производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при утверждении Собственниками (наименование, арендаторами).

4.14. Собственник (наименование, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и потребовать от Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения изложить о регистрации номера обращения и последующим удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.8. настоящего Договора наименование (арендаторам) и установленный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для наименований (арендаторов) плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказанные услуги и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предотвращением ущерба имуществу или иждивением действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 3 к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Томской области.

4.19. Собственник (наименование, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, произведенных по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (наименование, арендатор) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоставленный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельному заключенному договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Стороны подписывают Схему разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение 7).

6.2 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, в том числе при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трисотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или ненадлежаще предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, пропорционаً ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, переводит зачет в счет будущей оплаты с корректировкой предоставляемого планового документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

6.3 В случае несовременного и (или) неполного внесения платы за пользование и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трисотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4 При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.5 Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате их действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их поручениями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечне, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменной форме жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициировании созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и на рассмотрение Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствии установленным требованиям;
- проведение комплексного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников по поводу о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комплексного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатором проведения общего собрания собственников.

6.2 Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в том числе причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (наемщика, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (наемщика, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подписанный бланком Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектный ведомость.

6.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (наемщика, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4 Акт должен содержать: дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причин и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (наемщика, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденной собственности), все разногласия, особое мнение и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника (наемщика, арендатора).

6.5 Акт составляется в присутствии Собственника (наемщика, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (наемщика, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (наемщик, соседней), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (наемщику, арендатору), а второй – Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его продлении, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников повесточной резолюции о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, включая, в том числе, неисполнение работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2. Договора);

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о намерении его продлить.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельства непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников (наименателя, арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ПУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.5. Расторжением Договора не является основанием для прекращения обязательства Собственника (наименателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае прекращения Собственником (наименателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, наименателя) о сумме платежей, полученных от Собственника (арендатора, наименателя) расторжением с выдачи либо о перечислении на указанный или иной банковский счет полученных ею средств.

7.7. Изменения условий настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникающие 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 месту нахождения Многоквартирного дома по инициативе одной из сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполняющая или ненадлежащим образом исполняющая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредостережимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся землетрясения и природные катастрофы, не связанные с экономической деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таковым обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке ресурсов для исполнения обязательств, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельства непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возложено в заключаемом условии, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть снижен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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 компенсации возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельства, препятствующего выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с «13» Января 2013 г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уполномоченной Управляющей организацией о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений (далее) - членом ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного, установленного законом договором срока, не приступила к выполнению своих обязанностей.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 3 страницах и содержит 2 приложения.

Приложение:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 2 л.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2 л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.
5. Порядок именуемые размеры платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную предельную норму на 2 л.
6. Сведения о доле Собственников в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на 2 л.
7. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников на 2 л.

Собственник(и) (представитель собственника)

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организации)

Паспортные данные (для Собственников-граждан)

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация ООО УК «Финист»

Директор
(подпись)

(О.Н. Абрамова)
(подпись, инициалы)

печать Управляющей организации
Юридический адрес: г. Томск, ул. Ахматова, д. 88/1
Фактический адрес: г. Томск, ул. Ахматова, д. 88/1

Банковские реквизиты:

ИНН 7204100308, ОГРН 720401001

ОГРН 1077203002108

р/с 40702810867980000203 в «ЗинковБанк» (ОАО) г. Томск,
но 30101810100000000008, БИК 047130008