

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

«12» декабря 2012 г.

г. Тамбов

Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальный Сервис», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Субботиной Екатерины Сергеевны, действующего на основании устава предприятия, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Тамбов, ул. Московская дом № 18, действующие на основании документов подтверждающих право собственности на принадлежащее им помещений в многоквартирном доме, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. Термины, используемые в Договоре

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь - юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

Исполнители - юридические и физические лица, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (оказанию услуг) по капитальному (текущему) ремонту, теплоснабжению, водоснабжению (холодному и горячему), водоотведению (канализация), электроснабжению, техническому обслуживанию, страхованию, охране общего имущества собственников. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника в пределах сумм, уплачиваемых Собственником.

Управляющая компания - организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество Собственников (Общее имущество) - принадлежащее собственникам помещения в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а также иные объекты, указанные в п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также в разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491), включая фасады зданий, внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Состав Общего имущества и его состояние содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей компании по бесперебойному обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии, горячей воды, иных коммунальных услуг обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по благоустройству зданий и придомовых территорий, в том числе по вывозу бытовых отходов.

Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается собственниками конкретного дома на их общем собрании и указывается в протоколе подписанным (утвержденным) более 50% голосов от числа собственников такого дома.

Потребитель - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании, иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного

дома, а также коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

Общая площадь помещения Собственника - сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме (перечень и состав общего имущества отражен в приложении № 1 к настоящему Договору).

2. Общие положения.

2.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.2. 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, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ регулирующие отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а так же положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.3. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

3. Предмет договора.

3.1. По настоящему Договору управления Управляющая компания по заданию (ям) собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в жилом доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Собственники обязуется определить перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (**Приложении № 3** к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества и фактически предоставленные коммунальные услуги.

3.3. Выполнение п.п. 3.1; 3.2., осуществляется сторонами на условиях настоящего Договора.

4. Содержание и ремонт общего имущества.

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания сохранности общего имущества и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение;

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, ростехнадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.2. Состав работ по содержанию многоквартирного дома определяется Перечнем работ (**Приложение № 3** к настоящему Договору). В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении ремонта, в т.ч. капитального, фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняются по отдельному договору и отдельной смете.

4.3. Границей ответственности Управляющей компании (граница эксплуатационной ответст-

венности), после которой полную ответственность несет Собственник, является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения - запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);
- На системе канализации - плоскость раструба тройника (на врезке в стояк);
- По электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (жилое помещение);
- По приборам учета – все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находящиеся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной проверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в не зависимости от места их установки.

4.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом (приложение № 2 к Договору). Состояние общего имущества на момент заключения договора управления указано в приложении № 1 к Договору.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Обязанности Управляющей компании:

5.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:

- оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовой книги;

- оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации;

- оформление документов на выдачу паспорта гражданину по достижении 14 лет, при утрате паспорта, в связи с переменной фамилии, имени, отчества, либо принятием гражданства Российской Федерации;

- заверение доверенностей на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями;

- начисление платежей, установленных договором, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

- организация сбора платежей по настоящему договору со всех собственников (пользователей) и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчётные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- осуществление контроля за показаниями общедомовых (коллективных) приборов учёта коммунальных услуг;

- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

5.1.2. На основании обращений Собственников, либо лиц, привлечённых Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, Системы кабельного приёма телевидения и т.п.), производить начисление в едином платёжном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компании расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии технической возможности начисления данных платежей. При этом, Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

5.1.3. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому. В случае, если общее собрание Собственников не приняло решение об оплате Управляющей компании работ по содержанию и ремонту наружных инженерных сетей, являющихся объектами общего имущества Собственников и, не переданных на обслуживание, ресурсоснабжающим организациям, Управляющая компания вправе включить

Собственникам в единый платежный документ плату за работы по устранению аварийных ситуаций на таких сетях. Размер платы для каждого Собственника рассчитывается исходя из общей стоимости расходов Управляющей компании на устранение аварийной ситуации и доли Собственника в праве на общее имущество.

5.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;

5.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

5.1.6. Управляющая компания отчитывается перед Собственниками (Правлением товарищества собственников жилья) раз в год по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечении 10-и дней после соответствующего объявления размещенного в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания Собственники (Правление товарищества собственников жилья), не уведомили в письменном виде Управляющую компанию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая компания размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах, и (или) на своем официальном Интернет-сайте.

Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

5.1.7. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания Собственников, для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта;

5.1.8. Информировать Собственника о порядке предоставления жилищных и коммунальных услуг, обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

5.1.9. Устанавливать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и (или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными соответствующими органами, производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление счета не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить сбор установленных настоящим Договором платежей.

5.1.10. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне единого платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации либо иным способом) Собственника об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении стоимости коммунальных услуг органами государственной власти и органами местного самоуправления цена изменяется с момента, указанного в соответствующем решении компетентного органа;

5.1.11. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме, осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Управляющей компании.

5.1.12. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Права Управляющей компании:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

- 5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем, относящихся к Общему имуществу, в помещениях Собственника и периодически информировать собственника о техническом состоянии дома;
- 5.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;
- 5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;
- 5.2.5. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в порядке установленном действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о показаниях приборов учета;
- 5.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам (пользователям) коммунальных услуг в порядке, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.
- 5.2.7. Взыскивать с Собственника (ов) и пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора и судебных расходов;
- 5.2.8. Предъявлять к оплате Собственникам (пользователям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг.
- 5.2.9. Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям в платёжном документе плату за содержание контейнерных площадок и вывоз крупногабаритных отходов исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат. Кроме того, Управляющая компания вправе производить доначисление Собственникам и пользователям отдельных подъездов многоквартирных домов за страхование лифтов, проведение технического диагностирования, электроизмерительных работ лифтов, а также за проведение экспертизы промышленной безопасности лифтов, отработавших нормативный срок службы.
- 5.2.10. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника (пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника данного помещения или лица, проживающего в указанном помещении или Собственника другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника (пользователя), вправе произвести доначисление платы за работы и услуги по настоящему договору за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан.
- 5.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями Общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лица для обеспечения доступа сотрудников Управляющей компании в данное помещение, Управляющая компания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в квартиру (нежилое помещение), собственника которого нет на месте.
- При этом Управляющая компания обеспечивает составление **комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения)**, который подписывается представителями Управляющей компании и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). По возможности для вскрытия помещения следует вызвать сотрудника органов внутренних дел. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом. После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей компанией в присутствии свидетелей и, по возможности, закрывается на замок, устанавливаемый, по возможности, Управляющей компанией. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается Собственнику лично либо его полномочному представителю, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии представителя

Управляющей компании. В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей компании и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая компания в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом. Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей компании (см. п. 4.3. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая компания.

5.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5.3. Обязанности Собственника:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Управляющей компанией порядком.

5.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных пунктом 6.10. платежей, в том числе при осуществлении ремонтов.

5.3.3. Предоставить право Управляющей компании действовать в интересах Собственника по предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил, в том числе правил пользования общим имуществом многоквартирного дома.

5.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии

лиц зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), об имеющихся в соответствии с законодательством льготах, для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации) и отсутствия льгот.

- о предстоящей смене Собственника. Сообщить Управляющей компании личные данные Ф.И.О., паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои

права. Предоставить Управляющей компании копию договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, в дневное время (с 8-00 до 17-00) и в иное время в случае аварии (протечки, залива или иной чрезвычайной ситуации), для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и

оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

5.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

5.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

5.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

5.3.11. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденных действующим законодательством.

5.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласия Управляющей компании.

5.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

5.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и прочих коммуникаций.

5.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета. Собственник обязан в соответствии с уведомлением полученным от Управляющей компании допустить представителя и (или) работника Управляющей компании в занимаемое помещение для проверки показаний приборов учета и сверки их с данными об оплате.

5.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным Кодексом РФ, действующими нормативными актами и настоящим Договором.

5.3.17. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией имеющей на то лицензию.

5.3.18. Переоборудование и (или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и (или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством. Собственник обязуется не осуществлять перепланировку и (или) переоборудование принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Управляющей организацией и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и (или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств (систем кондиционирования, антенн, защитных сеток и т.п.).

В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;
- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;

- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

5.4. Права Собственника:

- 5.4.1.** Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда их имуществу и безопасные для жизни и здоровья.
- 5.4.2.** Получать от Управляющей компании акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
- 5.4.3.** Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.
- 5.4.4.** Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ
- 5.4.5.** Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги за период их ненадлежащего предоставления по Договору;
- 5.4.6.** Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

6. Цена и порядок расчетов

- 6.1.** Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:
- 6.1.1.** коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация)) - в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;
- 6.1.2.** коммунальные услуги, потребляемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем и оборудования, в том числе лифтов, насосов и т.п., отопление мест общего пользования, технических этажей, технических подпольев, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных коммунальных услуг;
- 6.1.3.** содержание и ремонт общего имущества (обязательные и (или) дополнительные работы по содержанию общего имущества). За работы по капитальному ремонту общего имущества, за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, за обслуживание лифтового хозяйства и внутридомовых газопроводов Управляющая компания вправе выставлять отдельные счета либо, при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками;
- 6.1.4.** управление многоквартирным домом;
- 6.1.5.** капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельному расчету либо по отдельной строке в квитанции-счете). Если отдельно данный платеж в платежных документах, представляемых Управляющей компанией не выделен, а соответствующее решение о проведении капитального ремонта не принято на общем собрании собственников, то по настоящему подпункту оплата не производится. Пункты 6.1.2. - 6.1.6. соответствуют плате, предусмотренной ст. 154 Жилищного кодекса РФ.
- 6.2.** Расчетным периодом является один календарный месяц.
- 6.3.** Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством и указывается в платежном документе.
- 6.4.** Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников в зависимости от стоимости работ и услуг, включенных в настоящий договор. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей компании. Определение размера платы для Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, производится исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество, то есть пропорционально площади занимаемого им помещения.
- 6.5.** В случае не принятия Собственниками решения об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, к расчетам применяются тарифы, установленные Тамбовской городской Думой (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

6.6. Размер платы за вывоз твердых и жидких бытовых отходов определяется как произведение тарифа на данную услугу, применяемого специализированной организацией, на норму накопления для соответствующего разряда потребителей, установленную органом местного самоуправления. Размер платы за обслуживание лифтов и внутридомовых газопроводов определяется исходя из тарифа на данную услугу, применяемого специализированной организацией. Управляющая компания вправе, не чаще одного раза в год в период действия настоящего Договора проиндексировать размер платы за содержание, ремонт общего имущества в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по городу Тамбову по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации и в соответствии с изменением минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом.

6.7. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) данного имущества. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- отвлечения от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т.ч. радиаторы отопления;
- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;
- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения;
- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванны, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;
- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

6.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг исходя из показаний приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления города Тамбова.

Расчет платы за коммунальные услуги, в том числе в местах общего пользования, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года.

Расчеты за коммунальные услуги при использовании индивидуальных приборов учета производятся в следующем порядке:

- Собственник (пользователь) указывает в соответствующих графах единого платежного документа показания приборов учета за расчетный месяц (срок предоставления сведений установлен до 10 числа месяца, следующего за расчетным);

6.9. На момент заключения настоящего договора устанавливается размер платы за содержание и ремонт (перечень работ в соответствии с **приложением № 3** к настоящему договору) **6-00** рублей. за 1 кв.м. общей площади помещения. При наличии индивидуального прибора учета размер платы определяется по тарифу на единицу соответствующего ресурса, установленному в порядке определенном действующим законодательством.

6.10. В случае, если жилое помещение используется нанимателями по договору социального найма жилого помещения либо по договору найма специализированного жилого помещения, Управляющая компания предъявляет к оплате платёжные документы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги к данным нанимателям (ч 4 ст. 155 ЖК РФ).

6.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете-квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

6.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании 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. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.13. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

6.14. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его службы и (или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с действующими нормативами потребления. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

7. Ответственность сторон

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, несет Управляющая компания.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания проводит соответствующую проверку с составлением акта и производит перерасчет коммунальных платежей. В случае образования задолженности Собственника перед Управляющей компанией по коммунальным платежам, если Собственник в течение 10 дней с момента получения предупреждения не погасил имеющуюся задолженность, Управляющая компания вправе приостановить частично или полностью подачу коммунальных услуг и в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором. В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается Собственнику в течение семи рабочих дней по почте.

7.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о предстоящей смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.8. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством. (В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома либо его отдельных элементов Управляющая компания не несет 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.

7.10. 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 Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему договору

8.1. Собственники вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

8.2. При поступлении от Собственников соответствующего запроса Управляющая компания обязана в течение 30 дней информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

8.3. При поступлении соответствующего запроса Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала представляет уполномоченному представителю Собственников отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

8.4. Собственник вправе требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

9. Особые условия

9.1. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. В регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей компанией в течение одного месяца со дня получения претензии.

9.2. Претензии Управляющей компании, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств по оплате, должны быть рассмотрены Собственником в течение семи календарных дней со дня их получения.

9.3. Управляющая компания не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей компании (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

9.4. Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей компании, а также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома. Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом либо телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным на седьмой день после даты штампа почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное телеграммой, считается полученным в день отправления телеграммы. Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме или посредством вручения извещения-счета Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается ненадлежащим образом переданной.

10. Форс-мажор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях

обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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 заключается сроком на 1 (один) год.

11.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, является « 01 » января 20 13 г.

11.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях.

11.4. В случае расторжения Договора в установленном порядке либо в случае прекращения его действия и не продления на другой срок, Управляющая компания за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, 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 Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

11.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

11.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1- техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2- перечень технической документации на дом.

Приложение № 3- перечень и стоимость обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

12. Реквизиты и подписи Сторон

ООО «КомСервис»

Юридический адрес: г.Тамбов, ул. Коммунальная, д. № 21 «а»; почтовый адрес: г.Тамбов, ул. Чичканова, д. № 14 «б»

Р/сч. 407 028 1000 2 0000 025 20;

ИНН 6829083987;

ОКАТО 68401364000

ОКТМО 68701000; ОКПО 37680082;

БИК 047888760; ОГРН 1126829005050;

К/сч.30101810300000000760

Ярославский филиал ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г.Ярославль

т. 48-88-11; 48-89-37

Директор

Е.С. Субботина



Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Тамбов, ул. Московская, д. № 18 на момент заключения настоящего договора управления

Приложение № 1

№ п/п	Наименование имущества
1	2
1	Помещения: 1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.) – 1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции) – 1.3. Лестничные площадки – 1.4. Почтовые ящики – 1.5. Подвалы – 1.6. Чердаки – 1.7. Вестибюли - - состояние полов- - состояние дверей- 1.8. Окна – 1.9. Камеры мусороприемников - 1.10. Шахты лифтов – 1.11. Проходные подъезды -
2	Ненесущие конструкции: 2.1. Входные козырьки у подъездов – 2.2. Входные лестничные марши – 2.3. Отмостки –
3	Сети канализации, -
4	Электрические сети –
5	Электрооборудование 5.1. В Р У – 5.2. Этажные щитовые – 5.3. Электроосветительная арматура– 5.4. Электросчетчики общего учета –
6	Газовые сети, всего м. 6.1. Запорная арматура - 6.2. Покраска -
7	Сети отопления 7.1. Задвижки– 7.2. Вентили– 7.3. Отводы - 7.4. Количество хомутов - 7.5. Элеваторные узлы–
8	Сети ГВС, всего м. 8.1. Задвижки – 8.2. Вентили – 8.3. Отводы -
9	Сети ХВС, всего м. 8.1. Задвижки – 8.2. Вентили – 8.3. Отводы -
10	Крыши, кв.м. – 10.1. Оголовки - 10.2. Водосточные трубы, колена, воронки -
11	Состояние вытяжной вентиляции и Вентканалов –
12	Фундаменты –
13	Межпанельные швы -

Приложение № 2

Перечень технической документации на дом № 18 по ул.Московская г. Тамбов, переданной на хранение и техническое сопровождение Управляющей компании

№ п/п	Наименование документа	Исходное техническое состояние и количество
1	Карточка регистрационного учета	Уд. – 24 шт.
2	Технический паспорт	Неуд. – 1 шт. (наличие откопированных листов)
3	Карточка лицевого счета	Уд. – 15 шт.

Примечание: Восстановление полного объема технической документации и проведения ее в надлежащее состояние является дополнительной работой в соответствии с договором управления и осуществляется за отдельную плату.