

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Тимирязевское»
433315 Ульяновская область, Ульяновский район, п.Тимирязевский, ул.Капитана Каравашкина 8в
р/с 40702810169030002414 Сбербанк России ОАО Ульяновское отделение 7002

МП



А.Г.Петров

Собственник:

А. по дому

Соловьев

(ФИО, подпись)

Колесова

Ланг

(ФИО, подпись)

Колесова

Ланг

(ФИО, подпись)

17 (ФИО)

Паспорт: серия _____ № _____ выдан « ____ » _____

18 (ФИО)

Паспорт: серия _____ № _____ выдан « ____ » _____

именуемый (именуемые) в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключил настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (и нанимателей), надлежащее содержание общего имущества дома а также направленное на предоставление коммунальных услуг гражданам проживающим в многоквартирном доме.

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома (далее договор управления), находящегося по адресу:

Воскресенский р-н, с. Новой Урелье ул. Шмидта
_____, д. 3, а именно:

а) на основании заключаемого с собственниками помещений договора выступать от своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью получения собственниками коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения) надлежащего качества.

б) на основании заключаемого с собственниками помещений договора выступать от своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с подрядными организациями от имени, за счет и в интересах собственника в целях получения собственниками качественных услуг по выполнению работ по содержанию, текущему ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, вывозу и утилизации ТБО, услуг по начислению и приему платежей за ЖКУ.

в) осуществление иной деятельности связанной с выполнением обязательств по договору на оказание услуг по управлению многоквартирным домом.

1.2. Заключение договоров на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленных в п. 8 настоящего договора, с учетом качества, регламентируемым действующим законодательством РФ.

11 (ФИО)

Царанкин Анатолий Александрович
ул. Мира д.3 кв.4.

Паспорт: серия 73 02 № 470326 выдан «11» 04 2002
ОМВД Чувшимовского района, Чувшимовской области
Саранск

12 (ФИО)

Каравашкина Вера Викторовна
ул. Мира д.3 кв.18.

Паспорт: серия 73 06 № 504450 выдан «31» 05 2007
ТТ УФС России по Чувшимовской области в
Чувшимовском районе

Карф

13 (ФИО)

Вьюнова Наталья Александровна
ул. Мира д.3 кв.16

Паспорт: серия 73 07 № 572182 выдан «05» 03 2002
Отделом УФС России по Чувшимовской
области в Ленинском районе г. Чувшимовска
Вьюнова

(ФИО)

14

Паспорт: серия _____ № _____ выдан «__» _____

(ФИО)

15

Паспорт: серия _____ № _____ выдан «__» _____

16 (ФИО)

Паспорт: серия _____ № _____ выдан «__» _____

5 (ФИО)

Вьюнов Алексей Александрович.
Ул. Мира д. 3 кв. 17
Паспорт: серия 7304 № 173283 выдан «26» 06.2004.
ОВД Жыяновского района Жыяновской области.
Вьюнов

6 (ФИО)

Маржамова Татьяна Степановна.
Ул. Мира д. 3 кв. 12.
Паспорт: серия 7300 № 138476 выдан «21» 06.2001.
ОВД Жыяновского района Жыяновской области.
Мар

7 (ФИО)

Белов Константин Александрович.
Ул. Мира д. 3 кв. 14.
Паспорт: серия 7302 № 470873 выдан «26» 04.2002.
ОВД Жыяновского района Жыяновской области.
Бел

8 (ФИО)

Самина Валентина Александровна.
Ул. Мира д. 3 кв. 7.
Паспорт: серия 7301 № 422256 выдан «26» 03.2002.
ОВД Жыяновского района Жыяновской области.
Самина

9 (ФИО)

Трусильник Владимир Викторович.
Ул. Мира д. 3 кв. 5.
Паспорт: серия 7303 № 939216 выдан «15» 08.2003.
ОВД Жыяновского района Жыяновской области.
Трусильник

10 (ФИО)

Белыанин Юрий Александрович.
Ул. Мира д. 3 кв. 11.
Паспорт: серия 7302 № 578595 выдан «17» 08.2002.
ОВД Жыяновского района Жыяновской области.
Белыанин

при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются собственником жилого помещения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственником Управляющая организация не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

4.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договоры в рамках данного договора.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавших отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.5. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственников, нарушающего условия настоящего Договора.

4.6. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

4.7. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

4.8. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ возникший вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

4.9. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

4.10. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу «20» сентября 2010 г. и действует до «20» сентября 2011 г.

5.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в установленном законом РФ порядке.

... решение о выборе способа управления многоквартирным домом, принятое в соответствии с настоящим нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

3.8.1. Если собственники за 30 календарных дней до предстоящего года (календарного) не приняли на общем собрании легитимного решения о размере платы за управление многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на периоды с « 1 » 01 20 11 года по « 31 » 12 20 11 года определяется как произведение размера платы за услуги работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемого на каждый последующий год Федеральной службой по тарифам РФ (либо иного уполномоченного органа) пропорционально по видам предоставляемых жилищных услуг.

3.8.2. В случае отсутствия предельных индексов изменения размера платы, указанных в пункте 3.3.1. то вместо них применяется ставка рефинансирования ЦБ РФ на состоянию на 31 декабря года предшествующего расчетному.

3.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с разделом настоящего договора. Расходы, связанные с начислением, сбором и перечислением денежных средств за коммунальные услуги несут собственники в соответствии с фактическими затратами. Под фактическими затратами понимается комиссионное вознаграждение специализированных организаций предоставляющих услуги начислению, сбору и перечислению денежных средств за коммунальные услуги заключивших договор с Управляющей организацией.

3.10. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем в кассу ОС «Тимирязевское»

3.11. В случае просрочки платежа Собственники уплачивают неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России от суммы задолженности каждый день просрочки платежа.

3.12. Порядок информирования собственников о размере платы за жилищные коммунальные услуги:

3.12.1. Управляющая организация обязана разместить на информационных досках подъездах многоквартирных домов и на информационном стенде в офисе управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также о месте и времени, к которому собственники могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

Управляющая организация обязана предоставить по запросу собственников информацию о порядке расчета платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

3.12.2. Управляющая организация обязана не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который производится оплата, подготовить платежные документы. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией.

3.12.3. Собственники помещений обязаны самостоятельно получить в бухгалтерии Управляющей организации платежные документы и на основе их произвести оплату. В письменном заявлении собственника Управляющая организация обязана направ...

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение, коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

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

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива).

3.2. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

3.2.1. Собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.2.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

3.3. Плата за коммунальные услуги:

3.3.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Ульяновской области и органами местного самоуправления.

3.3.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и в случае возникновения перерывов, превышающих установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с порядком, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307.

3.4. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в котором управляющая организация, в соответствии с договором, получила право заключения договоров на период с « 1 » 10 20 10 года по « 31 » 20 10 года составляет 8 руб. 88 коп. за 1 (один) квадратный метр площади жилого помещения за один календарный месяц.

3.5. Плата за оказание услуг по утилизации ТБО составляет 20 руб. 00 коп. с одного человека.

3.6. Собственники возмещают управляющей организации затраты по обслуживанию помещений (мест) общего пользования в полном объеме.

3.7. Расчетный период для оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.8. Собственники не позднее чем за 30 календарных дней до предстоящего (календарного) обязаны принять легитимное решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, исходя из размера платы за жилое помещение для Собственников жилых помещений.

оставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию);

т) собственники квартир, оборудованных индивидуальными приборами учета, обязаны ежемесячно до 30 числа отчетного месяца обеспечить представление в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета;

у) извещать Управляющую организацию в течение 7 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок от одного месяца;

ф) при не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилых помещений для устранения аварийных ситуаций.

2.5. Собственникам запрещается:

а) совершать действия, предусмотренные п.53 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;

б) причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;

в) препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

г) заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета настоящего договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию;

д) подключать приборы, оборудование и бытовые машины, потребляющие более 4 Киловатт или снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг, а так же использовать электроплиты в домах, где согласно технической документации, подведен внутренний газопровод и предусмотрены газовые плиты, а также осуществлять перепланировку и переустройство жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, без необходимого разрешения;

е) при засорах полиэтиленовых канализационных труб пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;

ж) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы применять металлические щетки;

з) проводить какие-либо работы на внутридомовых инженерных сетях, а также установление индивидуальных приборов учета без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации;

и) нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учета без согласования с управляющей организацией.

2.6. Управляющей компании запрещается привлекать какие либо денежные средства под залог общедолевого имущества, либо любого другого имущества собственников.

ремонту в соответствии с требованиями п. 11.1 раздела 11 настоящего договора

2.4.4. Собственники обязаны, а Управляющая организация вправе требовать:

а) ежемесячно в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и порядке, утвержденном настоящим Договором;

б) бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, не производить складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования многоквартирного дома, самостоятельно производить вывоз ремонтно-строительных отходов и крупногабаритного мусора;

в) осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме;

г) соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 18 июня 2003 года №313, Федеральный закон от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170; Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства от 21 января 2006 года №25 и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ;

д) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

е) получить платежные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг в организации, осуществляющей начисление, расчет и прием платы, указанной в настоящем пункте;

ж) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

з) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

и) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

к) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

л) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

м) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

н) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

о) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

п) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубы, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

р) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;

без согласия Управляющей организации, произвести перерасчет за предоставленную коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с п. а) п 10.2. настоящего договора;

н) ограничивать и приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственникам и Нанимателям:

Без предварительного уведомления в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании и сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжения, а так же водоотведение;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а так же в случае необходимости их локализации и устранения.
- выявления факта самовольного подключения Собственника или Нанимателя к внутридомовым инженерным системам;
- получения соответствующего предписания уполномоченных или муниципальных органов, решение суда;
- использования Собственниками или Нанимателями бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, а так же внутриквартирного оборудования.

Через один месяц после письменного предупреждения в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Оповещением путем помещения объявлений в подъездах за 2-3 дня при проведении планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться расторжением договора.

2.3. Собственники имеют право:

- а) получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с требованием п.7.5. Договора;
- б) совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;
- в) осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом Общего имущества собственников в порядке, предусмотренном пунктом 7.4. настоящего Договора;
- г) принимать участие в планировании текущего ремонта Общего имущества собственников;
- д) принимать участие в приеме выполненного ремонта Общего имущества собственников, предъявлять претензии по качеству выполненного ремонта, требовать устранения некачественно сделанного ремонта;
- е) получать информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с требованиями п. 3.7.;
- ж) требовать оформления выполненных работ по текущему ремонту от Управляющей организации в соответствии с требованиями раздела 11 настоящего договора;

Собственников, нанимателей и арендаторов помещений многоквартирного дома, в том числе путем обращения в суд;

г) совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;

д) принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения осуществленные, согласно заключенным договорам, предусмотренным подпунктами б и в пункта 2.1. настоящего Договора;

е) осуществлять проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

з) в случае превышения объема денежных средств, собранных собственниками и нанимателями жилых помещений, на оплату счетов-фактур, выставленных ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсоснабжения, заключенных в соответствии с условиями договора, не проводить корректировку, определенную п.10.4.3. и п.10.7. настоящего Договора, а использовать данные средства в соответствии с п.п. и) и п.п. к) пункта 2.2. настоящего Договора;

и) средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) оставлять на своем расчетном счете с обязательным дальнейшим направлением их на проведение работ по текущему ремонту путем заключения договоров с подрядными организациями. Такие средства также могут быть направлены Управляющей организацией на возмещение убытков, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, явившихся следствием неисполнения собственниками своих обязательств, а также на покрытие расходов на обслуживание общедомовых приборов коммерческого учета, пожарной охранной сигнализации. Если данные денежные средства не использованы на выше упомянутые цели, то они могут быть направлены на формирование фонда Капитального ремонта дома по решению общего собрания Собственников. В отношении денежных средств, полученных за счет экономии Управляющая организация ведет выделенный учет;

к) привлекать инвестиционные средства в Общее имущество в целях обеспечения возможности экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг с последующим возмещением за счёт экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг. В случае если Управляющая организация не может гарантировать получение экономии от предоставления жилищных и коммунальных услуг, то решение о привлечении инвестиционных средств в Общее имущество обязано согласовать Собственниками. До полного возмещения инвестиционных средств оборудование, установленное за счет инвестиционных средств является собственностью Управляющей организации, либо иной организации с которой у Управляющей организации заключен договор на привлечение инвестиционных средств;

л) заключать договоры на размещение рекламы, аренды мест общего пользования и другого общедолевого имущества, фасадов зданий в коммерческих целях;

м) в случае отказа собственников предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, либо нарушении

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1. Управляющая организация обязана, а Собственники уполномочивают ее:

а) осуществлять управление, обеспечить (лично или силами третьих лиц) предоставление услуги по содержанию и выполнение работ по текущему ремонту многоквартирного дома, согласно условиям настоящего Договора;

б) заключать договоры от своего имени, но за счет и в интересах Собственников в соответствии с условиями договора, на ресурсоснабжение, водоотведение, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ;

в) контролировать выполнение подрядными организациями обязанностей, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;

г) осуществлять контроль и надзор за исполнением условий договоров, заключенных ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами, а также фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими обязательств и причинения вреда имуществу Собственников;

д) разрабатывать и оформлять финансовую, бухгалтерскую техническую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора;

е) осуществлять расчет, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных и прочих услуг и работ лично, либо иной организацией по усмотрению Управляющей организации;

ж) осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации;

з) осуществлять прием заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников, а также направлять им ответы на них;

и) предоставлять Собственникам справки, акты и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора по требованию Собственников;

к) предоставлять ежегодно в течение второго квартала текущего года Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с п.7.5.;

л) предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями п.3.7. настоящего договора;

м) информировать собственников о выполненных работах по текущему ремонту многоквартирного жилого дома в соответствии с разделом 11.1. настоящего договора;

н) оформить Акты выполненных работ по текущему ремонту в соответствии с разделом 11 настоящего договора.

2.2. Управляющая организация имеет право, а Собственники предоставляют право:

а) осуществлять управление, заключать договоры от своего имени, но за счет и в интересах Собственников, в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом;

б) представлять интересы Собственников в органах государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

9. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

9.1. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом, передаваемой при заключении договора управления.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

10.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с требованиями Постановления Правительства от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

11. ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

11.1. Управляющая организация обязана информировать собственников о месте и времени приемки работ путем размещения объявлений на информационных досках (расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома).

11.2. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают: представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и собственники через своего представителя - старшего по дому - либо инициативной группой, избранной на Общем собрании. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.

11.3. В случае если собственники не выбрали на общем собрании старшего по дому либо инициативную группу, либо лично не изъявили желание на участие в приемке и подписании Акта выполненных работ в течение четырех рабочих дней после извещения о месте и времени приемки работ размещенных на информационных досках расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания Акта выполненных работ представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего договора.

<p>жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях и относящихся к местам общего пользования, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома.</p>	<p>в течение смены</p>
<p>2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, и др.).</p> <p>3. Прочистка канализационного лежака.</p> <p>4. Проверка исправности канализационных вытяжек.</p> <p>5. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.</p> <p>6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p>	<p>1 раз в год</p>
<p>Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период</p> <p>Укрепление водосточных труб, колен и воронок.</p> <p>Расконсервирование и ремонт поливочной системы.</p> <p>Ремонт просевших отмосток.</p>	<p>При обнаружении во время осмотров</p>
<p>В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период</p> <p>Замена разбитых стекол окон в местах общего пользования.</p> <p>Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.</p> <p>Укрепление парапетных ограждений.</p> <p>Проверка исправности слуховых окон.</p> <p>Регулировка и испытание систем центрального отопления.</p> <p>Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов.</p> <p>Консервация поливочных систем.</p> <p>Проверка состояния продухов в цоколях зданий.</p> <p>Утепление наружных водоразборных кранов и колонок.</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>
<p>Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров</p> <ul style="list-style-type: none"> • Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах. • Уплотнение сгонов. • Прочистка внутренней канализации (стояки). • Прочистка сифонов. • Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках. • Укрепление трубопроводов. • Проверка канализационных вытяжек. • Мелкий ремонт изоляции. • Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках. <p>0. Устранение мелких неисправностей электропроводки.</p> <p>Д. Прочие работы</p> <p>Регулировка и наладка систем то же вентиляции..</p>	<p>в течение смены</p> <p>1 раз в месяц</p>

о) внутренняя граница:

1. Горячее и холодное водоснабжение – место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к вентилям (кранам) стояков ХВС дома.

2. Канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации внутриквартирной канализационной разводкой;

3. Отопление – место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления;

4. Электроснабжение – место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии, установленным согласно проекта, к внутридомовым электросетям.

7.3. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке предусмотренном п.40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

7.4. Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных и жилищных услуг.

7.5. Управляющая организация в течение второго квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Управляющая организация обязана предоставить отчет о выполнении договора управления за предыдущий год собственнику, заключившему договор управления.

7.6. Собственники по настоящему договору уполномочивают Управляющую организацию на расторжение ранее заключенных договоров между собственниками и организациями, осуществляющими обслуживание и/или эксплуатацию общего имущества собственников многоквартирного дома минуя управляющую организацию.

7.7. Условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода, также дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно при наличии таких домов автономной системы отопления, путем принятия по данному вопросу легитимного решения Общего собрания собственников помещений. Протокол такого собрания направляется в Управляющую организацию.

7.8. Если собственники помещений в многоквартирном доме не установили условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода или дату начала (или) окончания отопительного периода, и не направили соответствующее решение Управляющую организацию, а также если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается по сети централизованного теплоснабжения, то Управляющая организация начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом местного самоуправления.

8. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Виды услуг и работ	Периодичность работ
А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов 1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более	в течение смены

Решение о досрочном расторжении договора должно быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома в форме очного голосования, при этом для расторжения договора должно проголосовать более 75% собственников многоквартирного дома. В случае если такое решение будет принято, то до расторжения договора Собственники должны компенсировать Управляющей организации все понесенные ею затраты на выполнение работ, предусмотренных настоящим договором. При наличии у Управляющей организации неиспользованных средств она обязана передать их Собственнику.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон. В случае обоюдного согласия на расторжение настоящего договора решение собственниками многоквартирного дома может быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома, при условии, что участие в собрании приняло более 50% собственников и большинство из принявших участие в голосовании высказались за расторжение настоящего договора.

5.5. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска и Ульяновской области, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания многоквартирного дома. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

7.2. Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным сетям являются:

а) внешняя граница – внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. В случае, когда имеются внешние инженерные сети и сооружения, которые переданы в Управляющую организацию и входят в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, внешней границей эксплуатационной ответственности являются места подключения этих инженерных сетей к коммуникациям энергоснабжающих (ресурсоснабжающих) организаций;