

Договор №
управления многоквартирным домом

Р.п. Николаевка

«23» 09 2016 года

МП «Сантехлотехсервис» в лице директора Паксеваткина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещения многоквартирного дома № 37 ул. Татарская р.п. Николаевка общей площадью 853,10 кв.м. в том числе жилой площадьюкв.м., именуемое в дальнейшем Собственники, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещения в многоквартирном доме (протокол № от 18.07 2016 г.).

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников

1.3. По настоящему договору МП «Сантехлотехсервис», действующее на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензия) № 073-000135, выданной 29 мая 2015 года Главной государственной инспекцией регионального надзора Ульяновской области, по заданию собственников в течении срока действия настоящего договора за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовать предоставление ресурса снабжающей организацией коммунальных услуг Собственникам и пользующимся их помещениями (ем) в многоквартирном доме лицам, путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществить иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от «13» августа 2006 года №491, Правилами Предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от «06» мая 2011 года №354, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.5. *МП «Сантеплотехсервис» предоставляет услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности, которые определены в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и договорами.

1.6. *Собственник передает, а МП «Сантеплотехсервис» принимает право по управлению общим имуществом многоквартирного дома для реализации настоящего Договора.

1.7. Управление общим имуществом осуществляется в отношении имущества, указанного в Приложение №1.

1.4. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

- а) адрес Многоквартирного дома ул. Таларкина д. 37;
б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
в) серия, тип постройки _____;
г) год постройки 2012 _____;
д) этажность 2 _____;
е) количество квартир 22 _____;
ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
з) общая площадь жилых помещений без учета летних 337,2 кв. м;
и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
л) год последнего комплексного капитального ремонта ____;
м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
н) правовой акт о признании дома ветхим _____;
о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв. м;
п) кадастровый номер земельного участка _____

2. Права и обязанности сторон

2.1. Собственники обязаны:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги на счета ресурс снабжающих организаций.

2.1.2. При своевременном не использовании помещений(я) для проживания более 3-х дней сообщать МП «Сантеплотехсервис» свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения(е)

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с МП «Сантеплотехсервис» никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:

- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 220кВт), дополнительные секции приборов отопления;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственников, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
- ж) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

2.1.4. Предоставлять в ресурс снабжающую организацию не позднее 3(трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях и о наличии у постоянно проживающих в жилых помещениях лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

2.1.5. обеспечить доступ представителей МП «Сантеплотехсервис» в принадлежащие Собственникам помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

2.1.6. Сообщать МП «Сантеплотехсервис» о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.7. Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания ВДГО и диагностику газопроводов, расположенных в квартирах.

2.1.8. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета в срок до 25 числа месяца.

2.1.9. Не нарушать пломбы на приборах учета и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждений.

2.1.10. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещениях свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.1.11. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.12. По решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.13. Своевременно производить ремонт, проверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).

2.1.14. Немедленно информировать МП «Сантехсервис» о неисправности ИПУ.

2.1.15. Выполнять иные обязательства, предусмотренные Жилищным и Гражданским законодательством.

2.2. Собственники имеют право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения МП «Сантехсервис» её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением МП «Сантехсервис» её обязательств по настоящему договору в ходе которого;

Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме:

-присутствовать при выполнении работ и оказании услуг МП «Сантехсервис» связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

-ознакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

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

2.2.4. требовать изменения размера платы и получать от МП «Сантехсервис» и ресурсе снабжающей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате:

а) за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.2.5. Предъявлять в установленном порядке претензии и требования к Управляющей организации, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг, для перерасчета платежей, исходя из положений настоящего Договора согласно Правил Предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от «06» мая 2011 года №354.

2.2.6. Осуществлять иные права предусмотренные действующим законодательством.

2.3. МП «Сантехсервис» обязан:

2.3.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием сведений о выполнении обязательств по договорам управления в отношении многоквартирного дома содержание: план работ на срок не менее 1года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) МП «Сантехсервис», с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год; сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

2.3.2. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг), оказываемых МП «Сантехсервис» в том числе:

а) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается МП «Сантехсервис», указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг).

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв.м. общей площади помещений в многоквартирном доме, на погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв.м. площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.)

2.3.3. Предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием следующих сведений:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые МП «Сантехсервис» закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные ресурсоснабжающими организациями, у которых МП «Сантехсервис» закупает коммунальные ресурсы. При этом товарищество собственников жилья указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование органа принявшего акт), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в следующие сроки:

На информационных стендах в помещениях МП «Сантехсервис» в течение 2-х рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются ресурсоснабжающими организациями для расчета размера платежей для потребителей.

2.3.4. Приступить к управлению многоквартирным домом начиная с «__» _____ 201__ года, и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников.

2.3.5. Оказывать Собственникам услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользующимся

их помещениями в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.6. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.7. На информационных стендах многоквартирного дома указать телефоны аварийно-технической диспетчерской службы.

2.3.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.3.9. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.3.10. Информировать Собственников и пользующихся их помещениями(ем) в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 3 суток до начала перерыва;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течении одних суток с момента обнаружения недостатков.

2.3.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, ресурс снабжающая организация должна провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

2.3.12. В случае невыполнения работ или не предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

а) уведомить Собственников и лиц, пользующихся их помещениями(ем) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказание услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатков не может превышать сроки исполнения работ, установленные действующим законодательством).

2.3.13. по текущему ремонту общего пользования за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если МП «Сантехсервис» получила письменную заявку на их устранение.

2.3.14. По требованию собственников производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и совместно с ресурсе снабжающими организациями коммунальных услуг и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления установленных федеральным законом.

2.3.15. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием Собственников. При необходимости направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.3.16. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора за истекший год, включая:

а) размер полученных в течение отчетного года МП «Сантехсервис» от Собственников помещений в многоквартирном доме средств, в качестве платы за жилые помещения и ресурсе снабжающими организациями за коммунальные услуги и размер расходов МП «Сантехсервис», связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы;

в) список номеров квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления Собственникам отчета о выполнении договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

2.3.17. На основании обращения Собственников или лиц, пользующихся их помещениями (ем) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме или помещениям (ему) Собственников.

2.3.18. Выставлять процент технического износа здания на момент начала действия договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома. Корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

2.3.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (передавать её иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственников.

2.3.20. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.3.21. Обеспечить возможность Собственникам осуществлять контроль за исполнением МП «Сантехсервис» обязательств по настоящему договору.

2.3.22. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) председателя совета многоквартирного дома, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

2.3.23. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием старшего по многоквартирному дому.

2.3.24. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников, за исключением случаев форс- мажорных обстоятельств.

2.4. МП «Сантехсервис» вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в т.ч. привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

2.4.2. Ограничивать или приостановить подачу Собственникам коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственниками одной или нескольких коммунальных услуг в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.4.3. Информировать, посредством вывешивания на информационных стендах информации о должниках, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.4. Представлять интересы в судах Российской Федерации и органах власти в случаях, нарушенных правил использования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.5. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.6. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

2.4.7. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.4.8. В целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления, либо произошедшего несчастного случая, иметь доступ в помещение без согласия проживающих в нем граждан.

3. Размеры плат за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1. Собственник, наниматель или иное лицо, занимающее жилое (нежилое) помещение на законных основаниях, вносят плату за услуги по настоящему договору в порядке и сроки согласно настоящему Договору.

3.2. Для Собственника жилого помещения плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Приложением №3** настоящего Договора;

- плату за коммунальные услуги.

3.3. Ежемесячный размер платы по жилому (нежилому) помещению определяется, исходя из общей площади помещения, и размера платы на жилищную услугу в расчете на 1 м² жилой или нежилой (в нежилых помещениях) площади в месяц.

3.3.1. Размер платы за содержание и ремонт помещения ежегодно устанавливается с учетом предложений МП «Сантеплотехсервис» на общем собрании собственников помещений, исходя из перечня работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и земельного участка в случае наличия его в составе общего имущества многоквартирного дома, с учетом технического состояния общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за содержание и ремонт помещения может определять на период более одного календарного года с учетом применения индекса к договорной стоимости работ и услуг, установленной на соответствующий год действия Договора. Индекс является величиной инфляции, изменяемой ежегодно в соответствии с действующим законодательством. В случае неприятия собственниками решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения МП «Сантеплотехсервис» имеет право использовать для определения размера вышеуказанной платы размер платы за содержание и ремонт помещения, установленный органом местного самоуправления.

3.3.2. Размер платы за услуги по настоящему Договору, предложенный МП «Сантеплотехсервис», доводится до сведения Собственника за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения на сайте организации или на досках объявлений и посредством платежного документа.

3.3.3. В случае невыполнения или некачественного выполнения или выполнения с перерывами, превышающими установленную продолжительность, отдельных видов работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, изменение размера платы за жилищную услугу определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти РФ или органами

местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, по тарифам, определенным в порядке, установленном законодательством РФ.

3.5. При принятии Собственником помещений решения о проведении отдельных работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, о предоставлении услуг, не входящих в перечень, стоимость соответствующих работ, услуг включается в объем платежей, в порядке и размерах, определенных отдельным соглашением.

3.6. МП «Сантеплотехсервис» не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, направляет Собственнику, нанимателю помещений платежный документ.

3.7. Внесение платы осуществляется Собственником, нанимателем жилых помещений на расчетный счет МП «Сантеплотехсервис» через расчетно-кассовый центр (ООО «Риц-Регион»).

3.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги. Плата за неиспользуемые помещения вносится Собственником в том же порядке, как и по заселенному жилому помещению.

3.9. При изменении тарифов на коммунальные услуги МП «Сантеплотехсервис» производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения при условии надлежащего уведомления Собственников (через сеть «интернет», посредством почтового ящика в открытом виде, путем личного получения в управляющей организации, посредством платежного документа и др.).

3.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.11. Денежные средства, полученные МП «Сантеплотехсервис» в результате экономии, в том числе в результате проведения энергосберегающих мероприятий в многоквартирном доме могут использоваться на нужды содержания общего имущества собственников многоквартирного дома по решению общего собрания собственников помещений.

4. Ответственность Сторон.

4.1. Ответственность Собственника:

4.1.1. В случае неисполнения Собственником или пользователями жилых и нежилых помещений обязанностей по их содержанию, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственник несет перед МП «Сантеплотехсервис» и третьими лицами (другими собственниками и нанимателями,

членами их семей, имуществу которых причинен ущерб) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.1.2. Собственник, в случае выявления факта сокрытия количества граждан, фактически проживающих в данном жилом помещении, и невнесения за них платы за услуги, оплачивает коммунальные услуги за количество фактически проживающих.

4.1.3. Собственник, не обеспечивший допуск представителей МП «Сантехсервис» и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед МП «Сантехсервис» и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.1.4. В случае несвоевременного внесения платы за жилое или нежилое помещение, т.е., позднее последнего числа месяца, следующего за расчетным месяцем, предусмотренных настоящим Договором, Собственник обязан уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (п. 14, ст. 155 ЖК РФ).

4.1.5. Собственник несет ответственность, в том числе и административную, за несоблюдение правил пожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства (незаконная перепланировка мест общего пользования, размещение и складирование в местах общего пользования многоквартирного дома и на земельном участке предметов, объектов бытового пользования, ТБО и КГО).

4.2. Ответственность МП «Сантехсервис»:

4.2.1. МП «Сантехсервис» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

4.2.2. В случае несоответствия техническим требованиям, установленным действующим законодательством, состояния эксплуатируемого оборудования и истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении №1 к настоящему Договору, МП «Сантехсервис» не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

4.2.3. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине МП «Сантехсервис», возмещается МП «Сантехсервис» в соответствии с действующим законодательством. Суммы ущерба засчитываются при расчетах платежей будущих периодов по согласованию с Собственником. МП «Сантехсервис» освобождается от

ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей.

4.2.4. МП «Сантеплотехсервис» не отвечает по обязательствам собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам МП «Сантеплотехсервис».

4.2.5. При выявлении МП «Сантеплотехсервис» факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, МП «Сантеплотехсервис» после соответствующей проверки, составления акта, подписанного не менее, чем двумя пользователями и при наличии представителем совета многоквартирного дома, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. МП «Сантеплотехсервис» не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.3.2. МП «Сантеплотехсервис» не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине МП «Сантеплотехсервис» и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.3.3. МП «Сантеплотехсервис» не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений, надлежаще уведомленные о необходимости производства ремонта, не приняли решение о его производстве и его финансировании.

5.3.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, периоды действия штормовых и иных предупреждений, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Осуществление контроля за выполнением МП «Сантехсервис» ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью МП «Сантехсервис» в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц МП «Сантехсервис» не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, 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);

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

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

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора ;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию МП «Сантехсервис» на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) МП «Сантехсервис»;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется МП «Сантеплотехсервис». При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания МП «Сантеплотехсервис» или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей МП «Сантеплотехсервис» (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель МП «Сантеплотехсервис» не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется

комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для МП «Сантеплотехсервис» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления МП «Сантеплотехсервис» о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем МП «Сантеплотехсервис» должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе МП «Сантеплотехсервис», о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые МП «Сантеплотехсервис» не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации МП «Сантеплотехсервис».

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

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 7.1.1 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе МП «Сантеплотехсервис» по основаниям, указанным в настоящем Договоре, МП «Сантеплотехсервис» одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между МП «Сантеплотехсервис» и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных МП «Сантеплотехсервис» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения МП «Сантеплотехсервис» обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не

относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с 23 09 2016 года

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

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 15 страницах и содержит 5 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу .
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме .
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5. Сведения о доле Собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам .

11. Реквизиты Сторон

МП «Сантеплотехсервис»

Юридический адрес: 433810, Ульяновская область, р.п. Николаевка, ул. Гагарина, д.1

Почтовый адрес: 433810, Ульяновская область, р.п. Николаевка, ул. Гагарина, д.1

Тел.: (84247) 2-24-64 – директор

2-11-69 – бухгалтерия

2-15-38 – диспетчер

Факс: (84247) 2-24-64

