

Договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Томск, ул. _____, Д. _____

г. Томск

«___» _____ 2014г.

Собственник помещения _____
(Фамилия Имя Отчество)

Документ, удостоверяющий личность _____
(номер, когда и кем выдан)

Документ о собственности _____
(номер, когда и кем выдан)

именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», и
Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭК №30», в лице директора Алимова Дениса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ.
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы 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»
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.

2.2. Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

2.3. Общее имущество в МКД - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках. Данные вентили не являются общим имуществом жилого многоквартирного дома. Отопительные приборы, расположенные в помещении собственника относятся к личному имуществу;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом;

- на системе газоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках. Данные вентили не являются общим имуществом жилого многоквартирного дома.

2.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.6. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

2.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз ТБО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- обслуживание видеонаблюдения, пожарной сигнализации, домофонов (в случае принятия собственниками соответствующего решения на общем собрании).

2.8. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

2.9. Управление многоквартирным домом – комплекс работ и услуг по выполнению стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Предмет договора

3.1. Собственник поручает, а УО в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги УО в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Заключать с другими Собственниками в доме договоры управления многоквартирным домом с односторонними и равнозначными условиями.

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

4.1.3. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.

4.1.4. Содержать Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

4.1.5. Обеспечить техническое обслуживание МКД в соответствии со следующими функциональными обязанностями:

- планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему ремонту;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- организация санитарного содержания общего имущества в МКД;
- организация подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
- проведение периодических технических осмотров и обследований МКД;
- составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию МКД и помещений относящихся к общему имуществу.

4.1.6. Обеспечить управление МКД в следующем объеме:

- ведение технической документации;
- составление планов-графиков подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
- организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
- заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;
- применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
- организация диспетчерской службы по приему заявок от Собственников;
- учет договоров с Собственниками;
- осуществление сбора установленных платежей от Собственников;
- хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
- взыскание в установленном порядке задолженности по оплате услуг, предоставляемых другим Собственникам;
- ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;
- проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;
- представление интересов Собственника в государственных, судебных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

4.1.7. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

4.1.8. Осуществлять контроль за соблюдением другими Собственниками помещений в МКД их обязательств по использованию помещений и платежам.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Осуществлять ведение паспортного учета, регистрацию граждан по месту жительства и пребывания, снятие граждан с регистрационного учета. Выдачу справок с места жительства, составление необходимых сведений о проживающих и т.п.

4.2.2. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц.

4.2.3. В случае просрочки Собственником установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения согласно законодательства РФ и настоящему Договору.

4.2.4. Самостоятельно (либо через уполномоченные организации) осуществлять сбор денежных средств с собственников помещений, проживающих в многоквартирном жилом доме, за предоставляемые услуги на свой расчетный счет.

4.2.5. Требовать от собственников оплаты услуг по настоящему договору, а так же по дополнительным работам, согласованным и утвержденным Советом дома, в полном размере и в установленные сроки.

4.2.6. При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;
- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;
- нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника в момент аварии;

УО вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

4.2.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.9. 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.

4.2.10. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.11. В случае не проведения собственниками ежегодного общего собрания (нарушение п. 4.3.21. настоящего договора) самостоятельно устанавливать размер финансирования и ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, руководствуясь:

- а) прогнозным показателем инфляции потребительских цен на следующий календарный год;
- б) Постановлением Администрации города Томска об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий календарный год;
- в) стоимостью заключенных подрядных договоров со специализированными организациями;
- г) предписаниями Контролирующих органов и судебными решениями.

4.2.12. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.13. Перераспределять остатки средств между статьями в подомовом учете по содержанию, текущему ремонту общего имущества, коммунальных и прочих услуг при обоснованном их перерасходе или недорасходе в течение календарного года.

4.2.14. В соответствии с условиями принятых решений общих собраний заключать договоры с лицами, которым собственники представили право использовать их общее имущество в коммерческих или иных целях, а фактически получаемыми от этого средствами, компенсировать расходы Собственников на содержание и текущий ремонт общего имущества при вознаграждении УО за эти работы в размере тридцати процентов от суммы договора, если решением общего собрания собственников не приняты другие условия вознаграждения.

4.2.15. Заменять запланированные услуги и работы на другие неотложные, вызванные непредвиденными обстоятельствами, без изменения ранее установленного размера платы, а в случае угрозы жизни и здоровья граждан или порчи имущества, расходы УО за выполненные работы по их предотвращению, компенсировать дополнительным начислением через платежные документы или оплатой в предстоящем году.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать УО расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый УО счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным УО порядком и условиями Договора.

4.3.2. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом УО, производить только через счет-извещения УО. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несёт Собственник единолично.

4.3.3. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников помещений в МКД.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

4.3.6. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

4.3.7. Извещать УО об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил УО, то Собственник производит оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц.

4.3.8. С целью получения уведомлений от УО извещать последнюю об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течение 20 дней с момента таких изменений.

Извещать УО об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и это повлекло за собой дополнительные расходы УО, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.

4.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям УО для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.10. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу УО о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, надежности оборудования, находящегося внутри жилого помещения, принадлежащего собственнику, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности жизни и имуществу граждан.

4.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с УО. 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 УО.

4.3.12. Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с УО, при этом согласованию подлежат следующие работы

и действия:

- перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;
- установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;
- замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;
- установка регулирующей и запорной арматуры;
- изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;
- слив теплоносителя из системы и приборов отопления;
- установка переговорных, охранных и запорных устройств в общей части МКД;
- прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

4.3.13. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с УО привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том числе, передать УО копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.

4.3.14. 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, установленным на территории г. Томска в порядке, определяемом Правительством РФ.

4.3.15. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

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

4.3.18. Предоставлять УО в срок до 20-го числа расчетного месяца показания индивидуальных приборов учета электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения.

4.3.19. В случае возникновения необходимости проведения УО не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.20. В случае продажи квартиры, погасить задолженность за жилищно-коммунальные услуги, произвести все взаиморасчеты с УО, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общего собрания собственников помещений дома, известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов УО и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества МКД.

4.3.21. Ежегодно, не позднее 21 декабря текущего года, совместно с другими собственниками проводить общее собрание, на котором определять (уточнять) состав общего имущества, и с учетом предложений УО, утверждать перечень услуг по содержанию и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на предстоящий календарный год, устанавливать условия их оказания и выполнения, а также утверждать размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.22. На общем собрании Собственников избирать и утверждать состав Совета дома, уполномоченного осуществлять контроль над деятельностью УО, проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению условий настоящего договора, способствовать УО в выполнении условий настоящего договора.

4.3.23. Собственник в процессе проживания и обустройства его квартиры обязан обеспечить сохранность общего имущества в МКД, чистоту и порядок в МКД и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ и г. Томска.

4.3.24. Собственник обязуется известить УО в течение 10 дней о получении свидетельства о собственности на квартиру или внесении в него изменений и передать УО копию свидетельства и последующих изменений к нему.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к УО с заявлением (заявкой) о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления.

4.4.2. Требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.3. Требовать в установленном порядке от УО перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ применительно к настоящему Договору.

4.4.5. Осуществлять контроль над деятельностью УО по управлению жилым домом и придомовой территорией.

4.4.6. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов УО проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению условий настоящего договора.

5. Порядок определения цены договора, размера платы и ее внесения

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение);

- содержание общего имущества многоквартирного дома;

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- управление многоквартирным домом;

- иные услуги, определенные и утвержденные общим собранием собственников.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении N 1.

5.3. Размер платы услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений УО. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается в соответствии с п.4.2.11.

5.4. Если Собственники провели общее собрание и предоставили в УО утвержденный перечень услуг и работ по несоразмерным и финансово не обоснованным размерам платы за эти услуги и работы письменно, то перечень на следующий год устанавливается в соответствии с утвержденным правительством РФ минимальным перечнем услуг и работ, а размер платы в соответствии с п.4.2.11.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается УО как произведение установленных органами местного самоуправления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям индивидуальных приборов учета. При отсутствии

приборов учета или использовании неуполномоченных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Томска в порядке, определяемом Правительством РФ.

5.6. Расчет и внесение оплаты за коммунальные услуги производится в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.7. Тариф (цена услуги) за обслуживание запирающих дверных устройств (домофонов), видеонаблюдения, пожарной сигнализации и иные услуги определяются на основании заключенных подрядных договоров со специализированными организациями и составляет фиксированную сумму с 1 квартиры.

5.8. Размер платы за услугу управления многоквартирным домом составляет 10 (Десять) процентов от поступающих от Собственника денежных средств по услугам содержание, текущий ремонт общего имущества

5.9. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору УО производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.10. Сумма оплаты, поступившая в счет погашения текущей задолженности за оказанные УО услуги, распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление домом и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

5.11. В случае имеющейся у Собственника задолженности за предыдущие периоды, сумма, поступившая в счет погашения задолженности за оказанные УО услуги, распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание, ремонт, управления общего имущества многоквартирного дома и другими услугами в счет погашения задолженности за предыдущие периоды.

5.12. В случае несвоевременной оплаты оказанных УО услуг, с Собственника взимается пени в размере, установленном действующим законодательством.

5.13. Неиспользование помещений 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по «содержание общего имущества», «текущий ремонт общего имущества» и «управление» не производится.

5.14. В срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным, УО предоставляет собственнику счет (счет-извещение), в котором указывает расчет оплаты по видам услуг.

5.15. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты задолженности жилищно-коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и УО.

5.16. В случае непредоставления либо несвоевременного либо ненадлежащего (недостоверного) предоставления Собственником информации показаний приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 3 месяцев, начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю своевременно либо достоверные показания прибора учета, без последующего перерасчета.

Списание возможен только в случае непредоставления либо несвоевременного либо ненадлежащего (недостоверного) предоставления Собственником показаний приборов учета в помещениях не более чем за один расчетный период.

6. Передача показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов

6.1. Передача показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, производится Собственником помещения в УО в срок с 15 по 20 числа расчетного месяца.

6.2. Периодичность и порядок проведения УО проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, их технического состояния, достоверности предоставленных Собственниками сведений о показаниях таких приборов учета осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

7. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг

7.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется УО в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

7.2. В случае невыполнения Собственником п.3.3.8. настоящего договора и отсутствия у УО сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме, Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

8. Осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения Собственника

8.1. В соответствии с п.14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику производится как Собственником, так и УО.

8.2. Собственник обязан допускать представителей УО (в том числе представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с УО время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев в следующем порядке:

а) УО направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение о дате и времени допуска представителей УО для совершения осмотра и с разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске УО;

б) В случае невозможности со стороны Собственника обеспечить доступ в помещение, Собственник обязан заблаговременно сообщить об этом УО посредством обращения в диспетчерскую службу УО либо передачи письменного сообщения в УО, с последующим согласованием другой даты и времени допуска.

в) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, УО повторно направляет Собственнику письменное извещение

г) УО в согласованные с Собственником дату и время обязан провести осмотр оборудования, относящегося к общедомовому имуществу с последующим составлением двустороннего акт осмотра. В случае отказа Собственника от подписания акта – УО фиксирует отказ в акте и подписывает акт у членов Совета дома;

д) если Собственник не отреагировал на сообщение УО о необходимости предоставить допуск либо 2 и более раза не допустил УО в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные с Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у УО отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом

помещении, УО составляет акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Акт об отказе в допуске УО к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, расположенного в помещении Собственника, подписывается УО и членами совета дома либо двумя незаинтересованными лицами;

8.3. Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей УО в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу для ликвидации аварий - в любое время.

8.4. Собственник, не обеспечивший допуск представителей УО для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед УО и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

9. Контроль

9.1. Контроль выполнения обязательств по настоящему договору включает:

- участие Собственников через совет дома в проверках технического и санитарного состояния общего имущества, осуществление контроля оказания услуг и выполнения работ. В случае отказа от приемки выполненных работ и не предоставления письменного обоснованного отказа в течение пяти рабочих дней, работы считаются принятыми;
- составление актов о нарушении условий настоящего договора, подача жалоб и претензий для устранения выявленных недостатков;
- проверка соблюдения УО выполнения утвержденных стандартов раскрытия информации.

9.2. Осуществление контроля над деятельностью Управляющей организации производится путем проверок состояния общего имущества жилого дома собственниками жилого дома с возможным привлечением специалистов, либо специализированных организаций, либо представителей уполномоченных контролирующих органов. На факты неисполнения, либо ненадлежащего исполнения обязанностей по договору Управляющей организацией составляются акты в письменной форме, которые должны быть подписаны не менее чем двумя Собственниками, с привлечением в обязательном порядке представителя Управляющей организации, а также при необходимости представителя контролирующего органа. Акты являются основанием для снижения оплаты по договору, либо основанием принятия решения общего собрания собственников о расторжении договора управления.

10. Ответственность Сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

10.2. УО несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

10.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

10.4. Стороны освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, которые Стороны не могли ни предусмотреть, ни предотвратить. При возникновении таких обстоятельств, Стороны извещают друг друга незамедлительно и затем подтверждают документально.

10.5. УО не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора и зафиксировано в акте осмотра.

10.6. Собственник несет ответственность за последствия непредоставления доступа в свои помещения для выполнения работ в их помещениях и устранения аварий в объеме возникших убытков.

10.7. УО не несет ответственности и не возмещает материальный ущерб, если он возник в результате использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением законодательства, не выполнением Собственником своих обязательств, принятых настоящим договором, а также аварий, произошедших не по вине УО, которые невозможно было предусмотреть.

11. Срок, изменение и прекращение Договора

11.1. Договор действует со дня принятия и утверждения условий договора общим собранием собственников помещений и заключается сроком на 3 (три) года.

11.2. В случае принятия общим собранием собственников многоквартирного дома решения об изменении условий договора, данные изменения оформляются письменно в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

11.3. Если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

11.4. Односторонний отказ от исполнения договора может быть произведен при наличии доказательств неисполнения обязательств другой стороной и компенсацией документально подтвержденных расходов, убытков, связанных с досрочным расторжением договора, согласно подомового учета.

Договор по инициативе Собственника считается досрочно расторгнутым, если Собственники в установленном порядке приняли на общем собрании решение о прекращении договорных отношений и за один месяц его окончания направили в УО уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения УО взятых обязательств, а также возместили убытки УО, возникшие в связи с досрочным расторжением договора.

11.5. Общее собрание собственников помещений в отдельном подъезде решает вопросы об оказании услуг по уборке подъезда и сервисному обслуживанию домофона в подъезде.

12. Особые условия

12.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между сторонами относительно данного жилого дома и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

12.2. Споры, возникающие между Собственником и УО в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, решаются путем переговоров.

12.3. Настоящий договор составлен в 2х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

12.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1. Состав общего имущества дома;

Приложение №2. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №3. Перечень и качество коммунальных услуг;

13. Адреса и подписи Сторон

Собственник

Фамилия
Имя
Отчество
г. Томск, ул. _____, д. _____, кв. № _____
Документ, удостоверяющий личность _____ серия _____ номер _____
Выдан « _____ » _____ г.
Кем выдан _____
Зарегистрирован _____
Телефон _____

Управляющая организация

ООО «ЖЭК №30»
ОГРН _____
ИНН/КПП _____
Адрес: _____
Р/с _____

К/с _____
БИК _____
Телефоны: _____

_____ / _____ /

_____ / Алимов Д.А. /

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

№п/п	Объект	Ед. измерения	Количество
1.	Строительные конструкции:		
1.1.	Фундамент	шт.	
1.2.	Стены (несущие и ненесущие строительные конструкции)	м ²	
1.3.	Перекрытия	м ²	
1.4.	Полы	м ²	
1.5.	Крыша (шиферная; мягкая; железобетонная; металлическая кровля)	м ²	
1.6.	Окна	м ²	
1.7.	Двери	м ²	
1.8.	Лестничные марши	шт.	
1.9.	Лифтовые шахты (если есть)	шт.	
2.	Помещения:		
2.1.	Межквартирные лестничные площадки, за исключением кладовых, расположенных на лестничных площадках или на межэтажных лестничных площадках, устроенных без проектов	м ²	
2.2.	Чердак	м ²	
2.3.	Подвал	м ²	
2.4.	Лифты (если есть)	шт.	
2.5.	Коридоры	шт.	
2.6.	Технические этажи	м ²	
3.	Инженерное оборудование		
3.1.	Система центрального отопления	м.п.	
3.1.1.	Общедомовой прибор учета тепловой энергии	шт.	
3.2.	Система горячего водоснабжения	м.п.	
3.2.1.	Общедомовой прибор учета горячего водоснабжения	шт.	
3.3.	Система водопровода	м.п.	
3.3.1.	Общедомовой прибор учета водоснабжения	шт.	
3.4.	Система водоотведения	м.п.	
3.4.1.	Общедомовой прибор учета водоотведения	шт.	
4.	Внутридомовое электрическое оборудование	м.п.	
4.1.	Общедомовой прибор учета электрической энергии	шт.	
4.2.	Внутридомовые электрические сети питания	м.п.	
4.2.1.	Внутридомовые электрические стояковые сети до ВРУ	м.п.	
4.2.2.	Периферийные внутридомовые электрические сети	м.п.	
4.3.	Этажные щитки и шкафы	шт.	
4.4.	Осветительные установки и приборы общедомовых помещений	шт.	
5.	Внутридомовое газовое оборудование (если есть)	м.п.	
5.1.	Общедомовой прибор газоснабжения	шт.	
6.	Внутридомовое санитарно-техническое оборудование:		
6.1.	Бойлер (если есть)	шт.	
7.	Земельный участок (если сформирован)		

Граница раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом собственника помещения (квартиры)

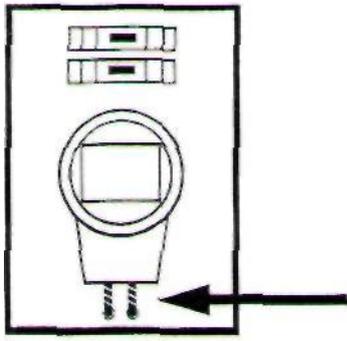
Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов. Отопительные приборы, расположенные в помещении собственника относятся к личному имуществу. В подъездах, в холлах, в фойе, в тамбурах и прочих местах общего пользования отопительные приборы являются общим имуществом, независимо от проектной или иной комплектации. Полотенцесушители при отсутствии отсекающих вентилях являются общим имуществом, за исключением самостоятельно установленных собственником.
- на системе водоотведения (канализации) - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). Этажный щиток и стояковые кабели относятся к общему имуществу;
- на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль) газопроводной трубы внутри квартиры. Т.е. соединительный газовый шланг (труба) после вентиля и газовая плита относятся к личному имуществу.

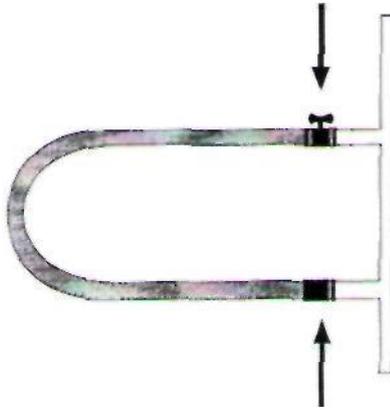
Ремонт личного имущества собственник помещения (квартиры) проводит за собственные средства.

За герметичность соединений на границе раздела отвечает собственник.

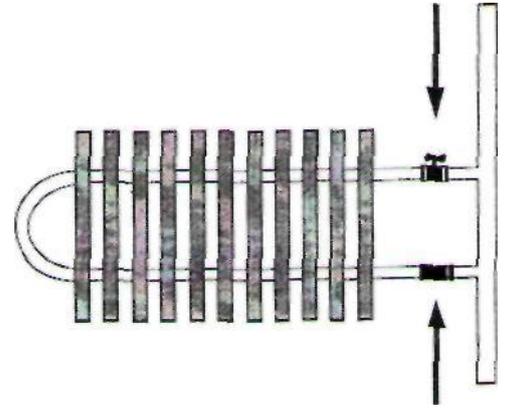
Электросчетчик



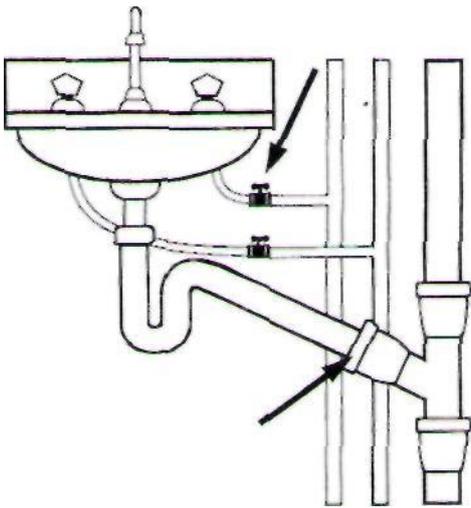
Полотенцесушитель



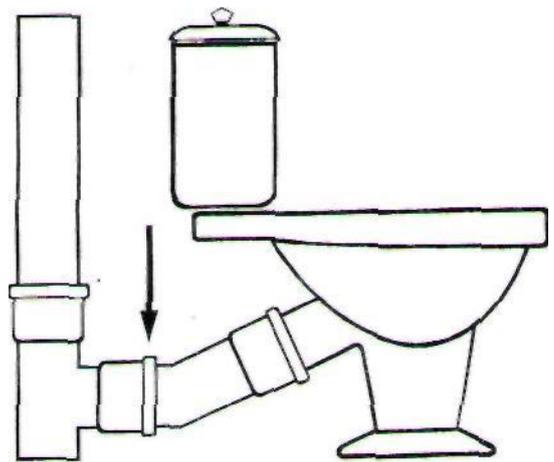
Отопительный прибор (батарея)



Раковина



Санузел



Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290. (далее – ПП-290).

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждены Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. N416 (далее – ПП-416)

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, обязательные для их оказания и выполнения согласно ПП-416 и ПП-290	Периодичность
Управление домом и содержание общего имущества	
1. выполнение стандартов управления (раздел II ПП-416)	Постоянно
2. аварийно-диспетчерское обслуживание (раздел IV ПП-416)	Круглосуточно
3. техническое обслуживание общего имущества (пп.1-20. за искл..пп.7/8, 7/9 ПП-290)	Постоянно
4. содержание лифтов (п.22 ПП-290)	Постоянно
5. содержание внутридомового газового оборудования (п.21 ПП-290), при наличии	Постоянно
6. содержание системы пожаротушения и сигнализации (п.27 ПП-290), при наличии	Постоянно
7. сбор и вывоз твердых бытовых отходов (П.26 пп-290)	Ежедневно
8. уборка придомовой территории (в ручную) (пп.24,25 ПП-290)	По графику
9. уборка подъездов (пп.23/1-4 ПП-290)	По графику
10. сдвигание (с вывозом или без вывоза) снега с территории спецтехникой (п.24 ПП-290)	По заявкам
11. очистка кровли от мусора (п.7/8 ПП-290)	2 раза в год
12. очистка кровли и навесов от снега и наледи (пп.7/9 ПП-290)	Исполнение при необходимости
13. дератизация и дезинсекция помещений (п.23/5 ПП-290)	По графику
14. другие услуги, обеспечивающие устранение причин ненадлежащего содержания общего имущества	По заявкам
Текущий ремонт общего имущества	
15. ремонт крыши для устранения протечек (п.7/14 ПП-290)	В течение суток
16. ремонт дверных и оконных заполнений в отопительный период (п.13/2 ПП-290)	В течение суток
17. Восстановление параметров отопления и водоснабжения, ремонт участков трубопроводов в системах отопления, водоснабжения и водоотведения (пп.17/2. 18/2, 18/5 ПП-290)	В течение суток
18. устранение неисправностей дверей подвалов и запорных устройств на них (п.2/3 ПП-290)	В течение 5 дней
19. наладочные и ремонтные работы на ИТП подвалов и запорных устройств на них (п.2/3 ПП-290)	В течение 5 дней
20. восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока (п.18/6 ПП-290)	В течение 5 дней
21. другие работы, обеспечивающие оперативное устранение выявленных повреждений и неисправностей, создающих угрозу жизни и здоровью граждан и порчи их имущества	В случае необходимости

Собственник

/ /

Управляющая организация

ООО «ЖЭК №30»

_____/ Алимов Д.А. /

**ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.
УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ
УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ.**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимые перерывы в водоснабжении: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды СанПиН	Отклонение не допускается	Плата не взносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
2. Горячее водоснабжение		
3. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимые перерывы в горячем водоснабжении: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ – в соответствии с графиком	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
4. Температура горячей воды не должна превышать + 75°С и быть ниже + 60°С. При наличии в доме бойлера – температура воды не должна быть менее + 50°С	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град. С; в дневное время (с6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град. С	За каждые 3 град. С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40 град. С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
5. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды СанПиН	Отклонение не допускается	Плата не взносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
3. Водоотведение		
6. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
4. Электроснабжение		
7. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии 2-х независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии 1-го источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
5. Отопление		
8. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12°С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10°С	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
9. Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20°С, а в угловых комнатах не ниже +22°С	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15% размера платы, за каждый градус отклонения температуры

Собственник

Управляющая организация
ООО «ЖЭК №30»

/

/

Алимов Д.А. /