

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

расположенным по адресу: г. Томск, ул. 5-й Армии д. 9

г. Томск

« 01 » апреля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мастер», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», «Управляющая компания», в лице директора Попова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники квартир, в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. 5-й Армии дом 9, именуемые в дальнейшем «Собственник» или «Собственники», «Заказчик» или «Заказчики», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Договор заключен в соответствии с Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Томск, ул. 5-й Армии, д. 9 (далее – «Дом») на основании положений действующего законодательства Российской Федерации, включая Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 года №307, Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 №354.

1.2. Договор обязателен для всех лиц, проживающих в Доме, занимающих в нем помещения, включая собственников, арендаторов, нанимателей.

1.3. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, а также предоставление и содействие в предоставлении коммунальных ресурсов лицам, указанным в п.1.2. Договора.

1.4. Управляющая компания является единственной организацией, уполномоченной производить работы по обслуживанию общего имущества Дома и на прилегающей территории. Прочие организации и/или физические лица могут выполнять какие-либо работы, имеющие отношение к общим коммуникациям или элементам конструкции жилого дома, только с разрешения должностных лиц Управляющей компании.

1.5. Информация о параметрах качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг содержится в «Условиях изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами превышающими установленную продолжительность» являющихся приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Исполнитель управляет многоквартирным Домом, обеспечивает предоставление коммунальных услуг Собственникам, а Собственники обязуются своевременно и в полном объеме оплачивать услуги Исполнителя.

2.2. Под управлением Домом понимаются услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также иные услуги и работы, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предусмотренные постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27.09.2003года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, надлежащего содержания общего имущества в Доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

2.3. В перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией, входят услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающие комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

2.4. В рамках настоящего Договора Собственники наделяют Управляющую организацию статусом оператора персональных данных и уполномачивают последнюю осуществлять обработку их персональных данных.

2.5. В состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, входят:

помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, а так же инженерные коммуникации и земельный участок с элементами благоустройства и озеленения в границах, установленных органами местного самоуправления, в том числе:

По конструктивным элементам здания:

1. Фундамент, подвал: кладка фундамента, вентиляционные продухи, прямки, отмостка, цоколь, подвальное помещение, система отвода вод.

2. Стены, перегородки: фасад (штукатурный и окрасочный слой), кладка(кирпичная и шлакоблочная), стены(деревянные, щитовые), перегородки в местах общего пользования (далее МОП)

3. Перекрытия: перекрытия чердачные, перекрытия над подвалами, перекрытия в санузлах МОП, примыкания к наружным стенам.

4. Крыша: кровля, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак (стропильная система. Теплоизоляция чердачного перекрытия, чердачные люки, слуховые окна), элементы грозозащиты

5. Водосточные трубы: система внутреннего водостока, приемные воронки, водоотводящие устройства), система внешнего водостока (водоотводящие элементы крыши, водосточные трубы).

6. Двери в МОП: входные подъездные двери, тамбурные двери, двери МОП, (металлические, деревянные, включая дверные полотна, коробки, обвязки, фурнитуру)

7. Окна в МОП: оконные заполнения (переплеты, крепления, рамы, скобяные отвесы и навесы), подоконные доски , оконные коробки, оконные отливы.

8. Полы: полы в МОП, облицовка полов

9. Вентиляция: вентиляционные каналы, вытяжки, короба, колпаки.

10. Лестницы, балконы: лестничные марши, лестничные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльцо, балконы МОП.

11. Места общего пользования (МОП): подъезды, общие коридоры, кухни, душевые, туалеты, сушилки, колясочные, тамбуры, лифты, лифтовые и иные шахты, машинные отделения и др.

По внутридомовому инженерному оборудованию:

12. Система центрального отопления:

- тепловые пункты (узлы управления): элеваторы, задвижки (затворы дисковые поворотные, краны шаровые Балломакс), грязевик (фильтры), краны 3-х ходовые, манометры, термометры, обратные клапаны, терморегуляторы, вентили, краны шаровые, трубопроводы, сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки в комплекте.

- разводящие трубопроводы (нижней и верхней разводки): трубопроводы, задвижки, вентили,(краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, расширительные баки, сборки в комплекте.

- стояки: трубопроводы, задвижки, вентили,(краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, краны Маевского.

- система отопления в МОП: в подъездах, общих коридорах, душевых и др.

13. Система горячего водоснабжения: трубопроводы, автоматические регуляторы температуры, задвижки, вентили, (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры, а также – смесители, краны водоразборные, гибкие присоединения, установленные в МОП.

14. Система холодного водоснабжения: краны 3-х ходовые. вентили, (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры, а также – смесители, краны водоразборные, гибкие присоединения, установленные в МОП.

15. Система канализации: канализационные стояки, вытяжные трубы, фановая разводка, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части, ревизии, а также мойки, раковины, унитазы, ванны, душевые, установленные в МОП.
16. Электрооборудование: вводные распределительные устройства (ВРУ), в составе шкафов, щитов, рубильников, силовых групп, автоматов, пакетных выключателей с элементами учета электроэнергии, этажные щиты в составе вводных автоматических и пакетных выключателей, сварочного поста, колодок нулевых и заземления, проводников, электроустановочные изделия МОП, в составе патронов для ламп накаливания, выключателей, штепсельных розеток, заземления. и другое оборудование (пускатели магнитные, разъемы штепсельные, блоки кнопок управления, реле времени, реле тепловое, и реле тока).
17. Электропроводка: стояковые силовые провода, стояковые провода МОП, сеть внешнего освещения, сеть радиовещания.

По придомовой территории в пределах плана земельного участка

18. Убираемая территория (двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения, прямки и отмостка).
19. Строения и малые архитектурные формы: (уголки отдыха, скамейки, устройства для выбивания ковров, сушки белья, вывески наименования улиц, номеров домов, подъездов, урны и др).

Граница между индивидуальным и общим имуществом устанавливается:

- по конструктивным элементам: по экспликациям техпаспорта индивидуального помещения;
 - по системам отопления, горячего и холодного водоснабжения: по первым запорным вентилям от стояковых трубопроводов, расположенных в индивидуальных помещениях, включая сами вентили. При отсутствии вентиля – по сварным соединениям на стояках;
 - по системе канализации: по первым соединениям полуотводов канализационных стояков;
 - по системе электроснабжения: по выходным соединительным клеммам автоматических выключателей. Квартирный эл\счетчик *не является* общим имуществом.
- Детская и спортивная площадки могут быть общими для нескольких жилых домов.

3 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственники имеют право:

- 3.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг по управлению Домом, в том числе работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, устранению аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами, а также на получение коммунальных услуг.
- 3.1.2. На содействие со стороны Управляющей компании при отстаивании интересов Собственников перед коммунальными организациями для обеспечения бесперебойного предоставления качественных коммунальных услуг.
- 3.1.3. Участвовать самостоятельно либо с участием представителей Совета дома в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, в принятии решений при изменении планов работ.
- 3.1.4. На полное возмещение убытков, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в случаях причинения Собственникам вреда по вине Управляющей компании.
- 3.1.5. Требовать предоставления льгот по оплате услуг Управляющей компании, предусмотренных нормативными актами Российской Федерации, Томской области, муниципального образования г. Томск.
- 3.1.6. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов Управляющей компании проверять ее деятельность по выполнению условий настоящего договора. Требовать от Управляющей компании предоставления письменных ответов на запросы в течение 30 дней с

момента предъявления запроса.

3.1.7. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Управляющей компанией своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, Собственник имеет право требовать от Управляющей компании надлежащего выполнения взятых обязательств и исправления допущенных недостатков.

3.1.8. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы государственной власти и местного самоуправления, в том числе обращаться в суд за защитой своих прав и интересов.

3.1.9. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании в порядке, предусмотренном действующим законодательством, Договором и решениями общего собрания собственников.

3.1.10. Принимать на общем собрании собственников Дома решение о необходимости проведения текущего и капитального ремонта, об оплате расходов на проведение текущего и капитального ремонта с учетом предложений Управляющей компании.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Осуществлять оплату работ и услуг, предусмотренных данным договором, в полном объеме и в установленные сроки в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.2. Использовать занимаемые помещения строго в соответствии с их назначением, соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.2.3. Поддерживать состояние занимаемого помещения, расположенного в нем инженерного оборудования, в исправном техническом состоянии, производить за свой счет его ремонт. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования и эксплуатационные нормы, правила пожарной безопасности, не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух, не засорять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери.

3.2.5. Допускать в помещение уполномоченных работников Управляющей компании и исполнителей работ для осмотра технического состояния жилого помещения и инженерных коммуникаций и для выполнения работ на оборудовании общего пользования в заранее назначенное Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.2.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем, об изменении статуса помещения и т.д.

3.2.7. Бережно относиться к объектам благоустройства, оборудованию и техническим устройствам общего пользования, соблюдать чистоту в подъездах, лифтовых кабинах и на придомовой территории. Использовать инженерные коммуникации строго по назначению. Не допускать попадания в канализационные стояки посторонних предметов, которые могут повлечь засорение канализационной системы.

3.2.8. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о замеченных неисправностях инженерного оборудования и конструкций Дома, а также об открытых чердаках, люках, входах в подвал, о проникновениях посторонних лиц в технические помещения.

3.2.9. В случае повреждения элементов Дома или инженерного оборудования, произошедшего по вине лица, указанного в п.1.2. Договора, указанное лицо обязано возместить Управляющей компании причиненные убытки.

3.2.10. Оказывать всесторонне содействие Управляющей компании при взыскании задолженности с лиц, указанных в п.1.2. Договора, не исполняющих или ненадлежащим образом исполняющих обязанность по оплате услуг Исполнителя.

3.2.11. Избрать Совет дома для решения оперативных вопросов с Управляющей компанией, а также для контроля за ее деятельностью.

3.2.12. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, где в

обязательном порядке должны быть определены сроки и порядок проведения следующего годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.13. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме, а также Управляющую компанию о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

3.3. Управляющая компания имеет право:

3.3.1. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором как лично, так и посредством привлечения третьих лиц.

3.3.2. Совместно с домовым комитетом разрабатывать и формировать планы по текущему ремонту общего имущества дома, а после утверждения плана ремонта домовым комитетом, проводить его.

3.3.3. Требовать от лиц, указанных в п.1.2. Договора, оплаты оказанных услуг не позднее 15 числа каждого месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. Самостоятельно (либо через уполномоченные организации) осуществлять сбор денежных средств с лиц, указанных в п.1.2. Договора, за услуги и работы, предусмотренные данным Договором, на свои расчетные счета.

3.3.5. Распоряжаться денежными средствами, поступающими за жилищно-коммунальные услуги Управляющей компании.

3.3.6. Самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.

3.3.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) заказчика в случае:

- а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг, то есть наличия у потребителя задолженности по одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем – должником условий такого соглашения;
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям».

3.3.8. Ограничивать (прекращать) оказание услуг (работ) по обслуживанию и (или) ремонту личного имущества собственников (платные заявки) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) заказчика, в случае задержки Собственниками и другими лицами, указанными в п.1.2. Договора, оплаты по настоящему Договору более чем на 6

месяцев, или в случае, если суммарная задолженность не внесенных денежных средств, превышает размер шести среднемесячных начислений.

3.3.9. Подписывать акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников Дома и имуществом ресурсоснабжающих предприятий.

3.3.10. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения) и электроснабжения в помещении лиц, указанных в п.1.2. настоящего Договора.

3.3.11. Оказывать содействие Собственникам при обращении в органы местного самоуправления с заявлением о выделении бюджетных средств для проведения ремонта Дома, если решением общего собрания собственников помещений Дома принято соответствующее решение.

3.3.12. В случае нарушения сроков оплаты услуг, определенных настоящим Договором, начислять должнику в соответствии с действующим законодательством пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ за каждый день просрочки от суммы платежей, не внесенных в срок, определенный настоящим договором.

3.3.13. Совместно с собственниками помещений Дома, проводить проверки с целью выявления лиц, проживающих в Доме, и не зарегистрированных по постоянному (временному) месту проживания (пребывания). По результатам указанных проверок составлять Акты фактического проживания и на условиях, установленных настоящим Договором, производить начисления лицам, фактически проживающих в Доме.

3.3.14. В установленном законом порядке содействовать собственникам при взыскании с виновных лиц ущерба, причиненного общему имуществу Дома.

3.3.15. Для проведения плановых работ по ремонту коммуникаций, являющихся общим имуществом собственников Дома, отключать (перекрывать) их, при этом лица, указанные в п.1.2. Договора, в соответствии с действующим законодательством должны быть предупреждены о предстоящем отключении не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.3.16. Для принятия неотложных мер по предупреждению или ликвидации аварии отключать (перекрывать) коммуникации, являющиеся общим имуществом собственников Дома, без предварительного предупреждения лиц, указанных в п.1.2. Договора.

3.3.18. Иметь доступ по согласованию с лицами, указанными в п.1.2. настоящего Договора, к оборудованию и инженерным коммуникациям, являющимся общим имуществом собственников Дома и проходящим через помещение Собственника, если доступ к данным коммуникациям не может быть обеспечен иначе, чем через помещение указанных лиц.

3.4. Управляющая компания обязана:

3.4.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента его подписания.

3.4.2. Разрабатывать и реализовывать планы управления в соответствии с целями и задачами данного Договора.

3.4.3. В пределах средств, фактически поступивших от лиц, указанных в п.1.2. Договора, оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором, а также услуги и работы решение о предоставлении которых принято большинством собственников помещений Дома.

3.4.4. Своевременно составлять и корректировать планы по текущему ремонту общего имущества Дома в пределах оплат, произведенных в соответствии с тарифами на указанные работы и услуги.

3.4.5. Выполнять собственными или привлеченными силами и средствами услуги и работы по содержанию общего имущества Дома.

Под содержанием общего имущества в Договоре подразумеваются работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечение надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

К работам по содержанию общего имущества жилого дома относятся:

1) По конструктивным элементам здания: прочистка приемных воронок, навеска упавших водосточных труб, консервация и расконсервация вентиляционных продухов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, очистка от мусора и снега крыш, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.

2) По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогретов или перетопов с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентиляей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов, ремонт и проверка манометров; врезка термометров, обнаружение мест прорывов и причины засоров канализационной системы, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, прочистка канализационных стояков и выпусков без применения спецтехники, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования, входных распределительных устройств, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования (далее - МОП), ревизия стояковых силовых проводов, проводов МОП и лифтов.

3) По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков другой территории, являющейся общим имуществом собственников (например, детские площадки), завоз земли, песка, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, снос травы, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, дератизация, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений. Услуги по вывозу мусора и твердых бытовых отходов оказываются Исполнителем за счет средств, собираемых по статье «вывоз ТБО», стоимость этих услуг не входит в тариф по содержанию общего имущества и устанавливается отдельно в соответствии с п. 5.4. настоящего Договора.

3.4.6. Выполнять собственными или привлеченными силами и средствами работы по текущему ремонту общего имущества Дома.

Под текущим ремонтом общего имущества в Договоре подразумеваются работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов и может включать:

1) По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин; заделка межпанельных стыков (швов); ремонт приямков, цоколя, пандусов, участков фасада; ликвидация просадок в отмостке; устройство дренажа; устранение повреждений перегородок в МОП; ремонт кровли отдельными частями; теплозащита чердака; смена внешнего водостока, приемных воронок; изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений; остекление; ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца; штукатурные, малярные, облицовочные, столярные, плотницкие и др. работы в МОП.

2) По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение порывов, смена элеваторов, задвижек, вентиляей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ; установка терморегуляторов, сборок в комплекте; установка или смена радиаторов в МОП; смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в МОП; замена электроустановочных изделий в МОП и на сетях внешнего освещения, прочистка канализации с применением специализированной техники, восстановление теплоизоляции трубопроводов.

3) По придомовой территории: снос деревьев, посадка зеленых насаждений, оборудование клумб, цветников, установка и ремонт детских и спортивных площадок.

3.4.7. Контролировать деятельность исполнителей (подрядчиков) по уровню качества, состава и объема предоставляемых работ и услуг.

3.4.8. Обеспечивать круглосуточное обслуживание Дома аварийно-диспетчерской службой и надлежащую регистрацию заявок Заказчиков, связанных с исполнением настоящего Договора.

- 3.4.9. Производить аварийно-восстановительные работы в установленные сроки. Принимать меры по устранению аварий на объектах общего имущества Дома.
- 3.4.10. Поддерживать в необходимом санитарном состоянии технические помещения Дома и прилегающую территорию, относящиеся к общему имуществу.
- 3.4.11. Принимать меры по исключению допуска в технические помещения Дома лиц, не имеющих соответствующего разрешения.
- 3.4.12. Предоставлять жителям Дома услуги паспортного учета: в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 №713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию» регистрировать и снимать с регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания, выдавать справки о составе семьи и другие справки установленного образца, предусмотренные действующим законодательством.
- 3.4.13. На принципах открытости и полноты любыми доступными способами информировать Собственников по вопросам обслуживания Дома, в том числе, сообщать:
- о режиме работы Исполнителя,;
 - о задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги;
 - о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, за исключением случаев, определенных настоящим договором;
 - об изменении размера платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее 30 дней до даты представления счетов (платежных квитанций), на основании которых будет вноситься плата в ином размере;
 - о нормативах и тарифах, установленных по каждому виду жилищных и коммунальных услуг;
 - об исполнителях работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.
- 3.4.14. Вести лицевые счета жителей Дома.
- 3.4.15. Не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявлять к оплате счет-квитанцию по плате за жилое помещение. Производить начисления за жилищно-коммунальные услуги с учетом предусмотренных действующим законодательством льгот.
- 3.4.17. По требованию Собственников производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени) в установленные законом сроки.
- 3.4.18. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, причинении вреда жизни, здоровью или имуществу Заказчиков.
- 3.4.19. Представлять Собственникам финансовый отчет о проделанной работе, вывешивая его в подъездах дома для ознакомления Собственниками в течение первого квартала года следующего за отчетным годом. Любой из Собственников имеет право проверять отчет в Управляющей компании. Не предоставление отчета Управляющей компанией в этот срок является безусловным основанием для расторжения договора.
- 3.4.20. Производить капитальный ремонт Дома в случае принятия на общем собрании собственников помещений Решения о необходимости его проведения. В Решении о проведении капитального ремонта должно быть определены: сроки и порядок его проведения, объем работ, стоимость ремонта, источники финансирования, срок и порядок оплаты.
- 3.4.21. Обеспечивать своевременную оплату, лицами, указанными в п.1.2. Договора, работ и услуг Управляющей компании путем принятия соответствующих законных мер по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей в соответствии с настоящим Договором за жилое помещение и содержание общего имущества Дома. Обращаться в судебные органы с требованием о взыскании указанной задолженности с лиц, указанных в п.1.2. Договора, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате за жилищно-коммунальные услуги Управляющей компании.
- 3.4.22. При проведении работ, оказании услуг, требующих получения специальных разрешений, (лицензий), обеспечить их получение или привлечь третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения (лицензии).

3.4.23. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с заключенными Управляющей компанией и предприятиями-поставщиками коммунальных услуг договорами. Отстаивать интересы Заказчика по бесперебойному предоставлению и качеству коммунальных услуг перед предприятиями-поставщиками (в том числе и в суде).

3.4.24. Своевременно информировать Собственников через объявления в порядке, определенном общим собранием собственников, о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг при условии своевременного поступления указанной информации от поставщиков коммунальных услуг.

3.4.25. В случае расторжения настоящего договора, за тридцать дней до его прекращения передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием такого дома документы выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

4.1. Обязанность по оплате услуг Исполнителя возложена на всех лиц, которые в соответствии с действующим законодательством обязаны вносить плату за жилое помещение, в том числе на тех лиц, которые фактически проживают в Доме, но не зарегистрированы по постоянному (временному) месту проживания (пребывания).

4.2. Тариф на услуги по управлению многоквартирным Домом устанавливается в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений от «__» _____ 201__г. В течение первого года с момента заключения настоящего договора Исполнитель осуществляет содержание и ремонт жилого дома по тарифам, которые приведены ниже в таблице:

Виды работ	Стоимость (месяц) рублей за 1 кв. метр общей площади квартиры
Содержание общего имущества в Доме, включая: а) содержание общего имущества	3,75
б) в т.ч. уборка подъездов	0
д) пользование лифтом (для жителей 3-10 этажей)	2,90
е) услуги по учету тепловой энергии	0,95
ё) вывоз ТБО	2,19
Текущий ремонт общего имущества в Доме	3,80

По истечении года с момента заключения настоящего договора вышеуказанные тарифы на услуги Исполнителя индексируются Исполнителем на основании уровня инфляции за прошедший финансовый год, с обязательным обсуждением с домовым комитетом, о чём составляется соответствующий документ. Индексация осуществляется Исполнителем самостоятельно, при этом Исполнитель обязан в письменной форме проинформировать Собственников об изменении размера указанных тарифов не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

Размер платы определяется как произведение общей площади помещения, занимаемого лицом, указанным в п.1.2. Договора, на установленный тариф. Тарифы на иные работы и услуги, предоставление которых поручено Исполнителю, определяются в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Стоимость коммунальных услуг определяется исходя из тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, и затрат Исполнителя на расчеты с организациями, принимающими и обрабатывающими платежи населения; ведение учета

граждан и лицевых счетов; начисление платежей и льгот; выполнение работ по изготовлению и доставке квитанций, взыскание задолженности с населения. Количество потребленных коммунальных услуг определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

4.4. Затраты на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, обслуживание которого осуществляется специализированными предприятиями по специальному соглашению – лифты и машинные отделения лифтов, тепло- и водосчетчики, домофоны, и др. не входят в тариф по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренный настоящим Договором и устанавливаются в соответствии с условиями договоров заключенных со специализированными организациями.

4.5. Лица, указанные в п.1.2. Договора, оплачивают непосредственно Исполнителю услуги по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества дома, а также услуги и работы, предоставление которых поручено Исполнителю.

Оплата иных работ и услуг, в том числе, коммунальных, производится лицами, указанными в п.1.2. Договора, непосредственно лицам, выполняющим эти работы, оказывающим (предоставляющим) эти услуги, либо Исполнителю, если между Исполнителем и указанными лицами заключено соответствующее соглашение.

4.6. Оплата работ и услуг лицами, указанными в п.1.2. Договора, осуществляется через действующие пункты приема платежей путем перечисления денежных средств на расчетный счет до 15 числа месяца, следующего за расчетным, на основании предъявляемых Исполнителем счетов-квитанций.

4.7. Если жители Дома пользуются федеральными или муниципальными льготами при оплате жилищно-коммунальных услуг, все льготы в силу закона подтверждаются и сохраняются.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Заказчики и Исполнитель несут ответственность за не исполнение и ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в следующих случаях:

- в случае неоплаты услуг (работ) Исполнителя лицами, указанными в п.1.2. Договора;
- в случае стихийных бедствий, природных катаклизмов, прочих форс-мажорных обстоятельств и обстоятельств непреодолимой силы;
- в случае, если материальный ущерб причинен самими лицами, указанными в п.1.2. Договора, третьими лицами или аварийными происшествиями, предотвратить и заблаговременно предотвратить которые было невозможно;
- в случае, если материальный ущерб причинен действием организации (физического лица), производящей без согласования с Исполнителем обязательные, плановые, договорные и прочие работы по обслуживанию общего имущества жилого дома или инженерных сетей, сопряженных с инженерными сетями жилого дома.

5.3. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения лицом, указанным в п.1.2. Договора, обязательств, предусмотренных настоящим договором, он несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого невыполнения или ненадлежащего выполнения.

5.4. В случае нарушения лицом, указанным в п.1.2. Договора, сроков оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель имеет право:
- начислить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ за каждый день просрочки от суммы платежей не внесенных в срок, определенный настоящим договором;
- ограничить или прекратить оказание всех видов жилищно-коммунальных услуг (работ) до полного погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен сроком на три года и вступает в силу с момента его подписания.

- 6.2.** Любые изменения, дополнения к Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 6.3.** При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены.
- 6.4.** Сторона, желающая расторгнуть Договор, должна заявить об этом другой Стороне за два месяца до даты расторжения Договора в письменном виде.
- 6.5.** В случае досрочного расторжения настоящего договора собственники обязаны компенсировать убытки управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Исполнителем на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.
- 6.6.** При расторжении Договора Стороны обязаны урегулировать вопросы погашения взаимных денежных обязательств в соответствии с существующим законодательством Российской Федерации.
- 6.7.** Независимо от причин расторжения настоящего Договора Стороны обязаны исполнять свои обязательства до момента окончания действия настоящего Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1.** Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Дома.
- 7.2.** Все споры по исполнению настоящего договора решаются путем переговоров, а при не достижении договоренности в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.3.** Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. РЕЖИМ РАБОТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

- 8.1.** Режим работы Управляющей организации: с 08:00 до 17:00. Обеденный перерыв с 12:00 до 13:00. Паспортный стол: понедельник с 14:00 до 17:00, вторник 8:00 до 17:00 (обеденный перерыв с 12:00 до 13:00), четверг с 14:00 до 17:00, пятница с 8:00 до 12:00. Среда – не приемный день.
- 8.2.** Аварийно-диспетчерская служба Исполнителя, расположена по адресу: г. Томск, ул. Профсоюзная 2, стр. 51. Тел. 33-55-62 (круглосуточно).

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мастер»

юр. адрес: г. Томск ул. Профсоюзная 2 стр. 51

Тел. 217-788, АДС 33-55-62

ИНН 7017099400

КПП 701701001

ОГРН 1047000168434 присвоен 30.07.2004

р/с 40702810906710000633 в филиале № 17 ОАО Томскпромстройбанк г. Томск

к/с 30101810500000000728 БИК 046902728

Свидетельство о государственной регистрации серия 70 № 001144466

Директор ООО «УК» Мастер» _____ / Попов С.Н. /

Заказчики (каждый собственник заполняет свои данные):

_____,

паспорт серия _____, № _____, кем выдан _____

когда выдан «____» _____ год, зарегистрирован по адресу: _____

Подпись: _____