ДОГОВОР

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Томск, ул. Блок - Пост, д.3 (далее – многоквартирный дом)

г. Томск _____202 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мастер», именуемое в дальнейшем **, «Управляющая компания»,** в лице директора Попова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, , именуемые в дальнейшем **«Собственники» (Собственник)**, действующие от лица собственников недвижимости многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Блок - Пост, д.3 на основании протокола №_____ от _____г., с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При исполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 № 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»), Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»), а также иными положениями действующего законодательства РФ, применимыми к настоящему Договору.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания собственников помещении многоквартирного дома №_____ от _____г.).

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме 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 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая компания имеет право:

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

3.1.2. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших от Собственников средств.

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

3.1.4. Действовать от имени и в интересах Собственников в отношениях с третьими лицами.

3.1.5. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома без права голоса.

3.1.6. Требовать от лиц, указанных в п.1.3. настоящего договора, оплаты оказанных услуг не позднее 15 числа каждого месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Самостоятельно (либо через уполномоченные организации) осуществлять сбор денежных средств с лиц, указанных в п.1.3. настоящего договора, за услуги и работы, предусмотренные настоящим договором, на расчетный счет многоквартирного дома.

3.1.8. Распоряжаться денежными средствами, поступающими от Собственников за жилые и нежилые помещения.

3.1.9. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников за жилое и нежилое помещение.

3.1.10. В случае нарушения сроков оплаты услуг, определенных настоящим договором, начислять должнику в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени.

3.1.11. Совместно с Советом многоквартирного дома разрабатывать и формировать планы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а после утверждения плана ремонта Советом многоквартирного дома, проводить его.

3.1.12. Подписывать акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

3.1.13. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения) и электроснабжения в помещении лиц, указанных в п.1.3. настоящего договора.

3.1.14. В установленном законом порядке содействовать Собственникам при взыскании с виновных лиц ущерба, причиненного общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.15. Иметь доступ по согласованию с лицами, указанными в п.1.3. настоящего договора, к оборудованию и инженерным коммуникациям, являющихся общим имуществом Собственников и проходящим через помещение Собственника, если доступ к данным коммуникациям не может быть обеспечен иначе, чем через помещение указанных лиц.

3.1.16. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- снабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

3.1.17. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг предварительно уведомив об этом Собственника в случае:

а) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственников.

3.1.18. Осуществлять страхование приборов учета, расположенных в многоквартирном доме.

3.1.19. Самостоятельно (либо через уполномоченные организации) осуществлять сбор денежных средств с лиц, указанных в п.1.3. Договора, за услуги и работы, предусмотренные данным Договором, на свои расчетные счета.

3.2. Управляющая компания обязана:

3.2.1. Приступить к выполнению настоящего договора по истечении двух месяцев с момента принятия на общем собрании Собственников решения об утверждении условий настоящего договора (т.е. с момента оформления протокола общего собрания Собственников) и действует 3 года.

3.2.2. Разрабатывать и реализовывать планы управления в соответствии с целями и задачами данного договора.

3.2.3. В пределах средств, фактически поступивших от лиц, указанных в п.1.3. настоящего договора, оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим договором, а также услуги и работы решение о предоставлении которых принято на общем собрании собственников.

3.2.4. Совместно с членами Совета многоквартирного дома составлять и корректировать планы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах оплат, произведенных в соответствии с тарифами на указанные работы и услуги**.** При составлении планов по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома учитывается мнение Собственников.

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

3.2.6**.** Обеспечивать круглосуточное обслуживание многоквартирного дома аварийно-диспетчерской службой и надлежащую регистрацию заявок Собственников**,** связанных с исполнением настоящего договора.

3.2.7. Производить аварийно-восстановительные работы в установленные сроки. Принимать меры по устранению аварий на объектах общего имущества многоквартирного дома.

3.2.8. Поддерживать в необходимом санитарном состоянии технические помещения многоквартирного дома и прилегающие территории, относящиеся к общему имуществу.

3.2.9. Принимать меры по исключению допуска в технические помещения многоквартирного дома лиц, не имеющих соответствующего разрешения.

3.2.10. Предоставлять жителям многоквартирного дома услуги паспортного учета: в порядке, установленном действующим законодательством 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. Для предоставления услуг паспортного учета Управляющая компания вправе привлекать сторонние (подрядные) организации. В рамках оказания услуг паспортного стола предоставление Управляющей компании права получения и обработки персональных данных, а так же документации, необходимой для обслуживания жилого дома, поквартирные карточки и карточки регистрации.

3.2.11. На принципах открытости и полноты любыми доступными способами информировать Собственников по вопросам обслуживания многоквартирным домом, в том числе, сообщать:

- о режиме работы Управляющей организации;
- 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 услуг;
- об исполнителях работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, по запросу Собственника предоставлять копии договоров, заключенных между Управляющей организацией и подрядными организациями, касающиеся многоквартирного дома.

3.2.12. Вести лицевые счета жителей многоквартирного дома.

3.2.13. Не ранее 25 числа текущего месяца предъявлять к оплате счет-квитанцию по плате за жилое и нежилое помещение. Производить начисления за жилое и нежилое помещение с учетом предусмотренных действующим законодательством РФ льгот.

3.2.14. По запросу 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.

3.2.15. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления актов о нарушении условий настоящего договора, об авариях, о качестве предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, о причинении вреда жизни или здоровью Собственников, о причинении вреда общему имуществу Собственников, о нарушении порядка пользования общим имуществом Собственников.

3.2.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, любым доступным способом.

3.2.17. Обеспечивать своевременную оплату, лицами, указанными в п.1.3. настоящего договора, работ и услуг Управляющей организации путем принятия соответствующих законных мер по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей в соответствии с настоящим договором за жилое и нежилое помещение. Обращаться в судебные органы, а также в организации имеющие соответствующие лицензии, с требованием о взыскании задолженности с лиц, указанных в п.1.3. настоящего договора, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате за жилищно-коммунальные услуги Управляющей организации.

3.2.18. При проведении работ, оказании услуг, требующих получения специальных разрешений, (лицензий), обеспечить их получение или привлечь третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения (лицензии).

3.2.19. 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.

3.2.20. 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 многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.2.21. На основании принятого решения общего собрания собственников ежемесячно перечисляет Председателю Совета многоквартирного дома денежные средства в счет вознаграждения. Решение по оплате вознаграждения с председателем Совета дома должно быть принято большинством голосов на общем собрании собственников жилья, в котором будут обязательно отражены: порядок определения размера вознаграждения, условия и порядок выплаты вознаграждения.

3.2.22. Управляющая компания согласовывает с Советом многоквартирного дома условия договоров о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирным 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.

4.1.2. На содействие со стороны Управляющей организации при отстаивании интересов Собственников перед коммунальными организациями для обеспечения бесперебойного предоставления качественных коммунальных услуг.

4.1.3. Участвовать с участием представителей Совета многоквартирного дома в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в принятии решений при изменении планов работ.

4.1.4. На полное возмещение убытков, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в случаях причинения Собственникам вреда по вине Управляющей организации.

4.1.5. Требовать предоставления льгот по оплате услуг Управляющей организации, предусмотренных нормативными актами Российской Федерации, Томской области, муниципального образования г. Томск.

4.1.6. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов Управляющей организации проверять ее деятельность по выполнению условий настоящего договора. Требовать от Управляющей организации предоставления письменных ответов на запросы в течение 30 дней с момента предъявления запроса.

4.1.7. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, Собственник имеет право требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения взятых обязательств и исправления допущенных недостатков, присутствовать при составлении актов, указанных в п. 3.2.17. настоящего договора.

4.1.8. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в орган государственного жилищного надзора или иные органы государственной власти и местного самоуправления, в том числе обращаться в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.9. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, настоящим договором и решениями общего собрания собственников.

4.1.10. Предлагать кандидатуры исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ предусмотренных настоящим договором.

4.2. Собственники обязаны:

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

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

4.2.3. 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.

4.2.4. Допускать в помещение уполномоченных работников Управляющей организации и исполнителей работ для осмотра технического состояния жилого и нежилого помещения и инженерных

коммуникаций и для выполнения работ на оборудовании общего пользования в заранее назначенное Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

4.2.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права на льготы,о сдаче жилого помещения в поднаем, об изменения статуса помещения и т.д.

4.2.6. Бережно относиться к объектам благоустройства, оборудованию и техническим устройствам общего пользования, соблюдать чистоту в подъездах и на придомовой территории. Использовать инженерные коммуникации строго по назначению. Не допускать попадания в канализационные стояки посторонних предметов, которые могут повлечь засорение канализационной системы. Соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области пожарной безопасности.

4.2.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о замеченных неисправностях инженерного оборудования и конструкций многоквартирного дома**,** а также об открытых чердаках, люках, входах в подвал, о проникновениях посторонних лиц в технические помещения.

4.2.8. Участвовать при составлении Управляющей организацией актов в случаях, указанных в 3.2.17 настоящего договора.

4.2.9. В случае повреждения элементов многоквартирного дома или инженерного оборудования, произошедшего по вине лица, указанного в п.1.3. настоящего договора, указанное лицо обязано возместить Управляющей организации причиненные убытки.

4.2.10. Оказывать всесторонне содействие Управляющей организации при взыскании задолженности с лиц, указанных в п.1.3. настоящего договора, не исполняющих или ненадлежащим образом исполняющих обязанность по оплате услуг Исполнителя.

4.2.11. Избрать Совет многоквартирного дома для решения оперативных вопросов с Управляющей организацией, а также для контроля за ее деятельностью.

4.2.12. Собственники обязаны провести общее собрание, где в обязательном порядке принять решение о наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.13. Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание, где в обязательном порядке принимать решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.2.14. Собственники обязаны оказывать содействие Управляющей организации по взысканию задолженности с лиц, указанных в п.1.3. настоящего договора, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

5. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

5.1. Плата за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

5.1.1. Плату за содержание жилого и нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,за содержание (в том числе целевой сбор) и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

5.1.2. За холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме осуществляется дополнительно, строка в квитанциях «Управляющей компании», по оплате за Ж.К.У. «Другое: ОДН (вода),ОДН (водотведение),Эл/эн ОДН», пропорционально занимаемых площадей (кв.м.) Собственниками.

5.2. Тариф за содержание жилого и нежилого помещения устанавливается решением общего собрания Собственников.

В течение первого года с момента заключения настоящего договора Исполнитель осуществляет содержание и ремонт многоквартирного дома по тарифам, которые приведены ниже в таблице (протокол общего №_____ от _____г.):

Виды работ:	Стоимость (месяц) рублей за 1 кв.метр общей площади квартиры
1. Содержание общего имущества	13,83
2. Текущий ремонт общего имущества	5,25
3. Обслуживание приборов учета	0,95

5.3. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания календарного года предоставить Совету многоквартирного дома предложения по изменению размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества. Совет многоквартирного дома доводит указанные предложения до Собственников. На основании представленных предложений Собственники должны провести общее собрание и принять решение о новом размере платы за содержание и ремонт общего имущества.

Предложения Управляющей организации об изменении размера платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества.

В случае если общее собрание Собственников по вопросу изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в течение 30 дней до истечения календарного года не проводилось, то указанные тарифы индексируются Исполнителем на основании уровня инфляции за прошедший финансовый год на основании справки Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Томской области, с обязательным обсуждением с Советом многоквартирного дома. Индексация осуществляется Исполнителем самостоятельно, при этом Исполнитель обязан проинформировать Собственников об изменении размера указанных тарифов не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое и нежилое помещение в ином размере.

5.4. При изменении договорных условий предоставления сторонними организациями услуг, в частности: обслуживание приборов учета и прочих коллективных услуг, Управляющая организация производит соответствующие изменения стоимости за указанные услуги без согласования их с Собственниками. При этом Управляющая организация предупреждает Совет многоквартирного дома за 30 дней о предстоящих изменениях стоимости услуг, при условии своевременного поступления информации от поставщиков указанных услуг и предлагает провести общее собрание собственников. Совет многоквартирного дома доводит указанную информацию до Собственников. На основании представленной информации Собственники должны провести общее собрание и принять одно из следующих решение: о продолжении договорных отношений с поставщиком услуг по новой цене или о расторжении отношений по предоставлению услуги с поставщиком и организации поиска нового поставщика. В свою очередь, Управляющая организация обязуется содействовать Собственникам в поиске указанных организаций, предлагающих минимальную цену за соответствующие услуги надлежащего качества.

5.5. Стоимость коммунальных услуг определяется исходя из тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством. 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.

5.6. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех Собственников, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.7. По желанию и за счет собственников может быть привлечен независимый эксперт (экспертная организация) для проведения экспертизы экономического обоснования устанавливаемой стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

5.8. Плата Собственника по настоящему договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами, иными лицами.

5.9. Лица, указанные в п.1.3. настоящего договора, непосредственно Управляющей организации вносят плату за содержание жилого и нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание (в том числе целевой сбор) и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также услуги и работы, предоставление которых поручено Управляющей организации.

5.10. Оплата коммунальных услуг производится лицами, указанными в п.1.3. настоящего договора, непосредственно лицам, выполняющим эти работы, оказывающим (предоставляющим) эти услуги.

5.11. Оплата работ и услуг лицами, указанными в п.1.3. настоящего договора, осуществляется через действующие пункты приема платежей путем перечисления денежных средств на расчетный счет до 15 числа месяца, следующего за расчетным, на основании предъявляемых Управляющей организацией счетов-квитанций.

5.12. Если лица, указанные в п.1.3. настоящего договора пользуются федеральными или муниципальными льготами при оплате жилищно-коммунальных услуг, все льготы в силу закона подтверждаются и сохраняются.

5.13. Расходы на досудебную подготовку и ведение судебной деятельности в делах, где нарушены права и интересы Собственников осуществляются за счет средств, собираемых в тарифе «содержание общего имущества».

5.14. Расходы, связанные с созывом и организацией проведения управляющей организацией общего собрания осуществляются за счет средств, собираемых в тарифе «содержание общего имущества».

5.15. Расходы, связанные с механизированной уборкой и вывозом снега осуществляются целевым сбором и распределением денежных средств, затраченных на данные виды работ, в квитанциях «Управляющей компании»,по оплате за Ж.К.У. отдельной строкой: «Механизированная уборка и вывоз снега», пропорционально занимаемых площадей (кв.м.) Собственниками.

5.16. Цена договора за оказание услуг по управлению многоквартирным жилым домом составляет 20 % от начисленных денежных средств за содержание общего имущества, обслуживание приборов учета, текущий ремонт.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Собственники вправе осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим

собранием собственников, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме.

6.2. Собственники за свой счет вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

6.3. Избранный Совет многоквартирного дома осуществляет контроль над деятельностью Управляющей организации.

6.4. Из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома.

6.5. Председатель Совета многоквартирного дома подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В случае отсутствия у Председателя Совета многоквартирного дома возможности подписывать указанные акты, то любой из членов Совета многоквартирного дома, либо любой из Собственников, который уполномочен общим собранием Собственников, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.6. Совета многоквартирного дома согласовывает с Управляющей организацией условия договоров о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Собственники и Управляющая организация несут ответственность за не исполнение и ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее – относится к личному имуществу Собственников. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

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

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный эл\счетчик не является общим имуществом;

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

7.3. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условия настоящего договора в следующих случаях:

- в случае неоплаты услуг (работ) Управляющей организации лицами, указанными в п.1.3. настоящего 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.1.3. настоящего договора, третьими лицами или аварийными происшествиями, предвидеть и заблаговременно предотвратить которые было невозможно;

- в случае, если материальный ущерб причинен действием организации (физического лица), производящей без согласования с Управляющей организацией обязательные, плановые, договорные и прочие работы по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома или инженерных сетей, сопряженных с инженерными сетями многоквартирного дома.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

8.2. Условия настоящего договора могут быть изменены по соглашению сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим законодательством РФ.

8.3. Собственники вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке лишь:

а) в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления многоквартирном доме, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 3 месяца до прекращения настоящего Договора. В данном случае Собственники направляют Управляющей организации надлежащим образом заверенную копию протокола общего собрания Собственников;

б) на основании решения общего собрания Собственников, если Управляющая организация систематически нарушает условия настоящего договора;

8.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке лишь:

а) в случае, если Собственники систематически нарушают условия настоящего договора;

б) в случае, если Собственники не исполняют (игнорируют) п.п. 5.3., 5.4. настоящего договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу по истечении двух месяцев с момента принятия на общем собрании Собственников решения об утверждении условий настоящего договора (т.е. с момента оформления протокола общего собрания Собственников) и действует 3 года.

9.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры по исполнению настоящего договора решаются путем переговоров, а при не достижении договоренности в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Настоящий договор составлен в одном экземпляре. Для собственников предоставляется заверенная копия настоящего договора управления.

10.3. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются приложения:

10.3.1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

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

11. 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»
_____/С.Н. Попов**/**

_____/_____/

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, приямки, 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, чердак (стропильная система. Теплоизоляция чердачного перекрытия, чердачные люки, слуховые окна).
5. Двери в МОП: входные подъездные двери, тамбурные двери, двери МОП, (металлические, деревянные, включая дверные полотна, коробки, обвязки, фурнитуру)
6. Окна в МОП: оконные заполнения (переплеты, крепления, рамы, скобяные отвесы и навесы), подоконные доски , оконные коробки, оконные отливы.
7. Полы: полы в МОП, облицовка полов
8. Вентиляция: вентиляционные каналы, вытяжки, короба, колпаки.
9. Лестницы, балконы: лестничные марши, лестничные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльцо, балконы МОП.
10. Места общего пользования (МОП): подъезды, общие коридоры, тамбуры.

По внутридомовому инженерному оборудованию:

11. 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 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.

12. Система горячего водоснабжения: трубопроводы, автоматические регуляторы температуры, задвижки, вентили, (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры.
13. Система холодного водоснабжения: краны 3-х ходовые, вентили (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры.
14. Система канализации: канализационные стояки, вытяжные трубы, фановая разводка, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части, ревизии.
15. 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, проводников, электроустановочные изделия МОП, в составе патронов для ламп накаливания, выключателей, штепсельных розеток, и другое оборудование (пускатели магнитные, разъемы штепсельные, блоки кнопок управления, реле времени, реле тепловое, и реле тока).
16. Электропроводка: стояковые силовые провода, стояковые провода МОП, сеть внешнего освещения.

По придомовой территории в пределах плана земельного участка

17. Убираемая территория (двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения, приямки и отмостка).
18. Строения и малые архитектурные формы: (уголки отдыха, скамейки, 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 вентилей – 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.

11. 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»

_____/С.Н. Попов**/**

_____/ _____ /