

г. Тамбов

"01" декабря 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилТехСервис»,¹ именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Чарыкова Александра Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, деревня Красенькая, ул. Зеленая, 87 (далее - «Многokвартирный дом»), именуемые совместно «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление жилищных и коммунальных услуг собственникам, нанимателям помещений и иным лицам занимающим жилые помещения на законных основаниях, заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «14» декабря 2012 г. (протокол № 5/М от «14» декабря 2012 г.).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация, по поручению Собственников, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать жилищные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и лицам, пользующимся его помещением(ями) в этом доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом. Состояние общего имущества на момент приема в управление указано в акте обследования, составляемого в присутствии Собственников. Границы ответственности Управляющей организации по инженерным коммуникациям, входящим в состав общего имущества, определяются как: по горячему и холодному водоснабжению, отоплению, водоотведению, газоснабжению – от стены дома до первого запорного устройства на внутриквартирных коммуникациях, по электроснабжению – от вводно-распределительного устройства до первого отключающего устройства на квартиру.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать жилищные услуги и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в настоящем Договоре. Изменения перечня и периодичности осуществляется общим собранием собственников, по согласованию с Управляющей организацией, в установленном порядке. Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества.

3.1.3. Предоставлять необходимые коммунальные услуги Собственникам помещений, а также лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Правительством Российской Федерации, в том числе:²

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (тепоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которые в соответствии с законодательством имеют право на льготы – предоставлять сведения о таких гражданах в уполномоченные организации производящие

¹ Согласно части 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющей организацией может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель

² Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

компенсации по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (пользователей) в сроки, установленные нормативными актами.

3.1.6. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (пользователя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в установленные сроки. Не позднее 30 рабочих дней, со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.8. Информировать Собственника (пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении ненадлежащего качества коммунальных услуг, а также в случаях некачественного выполнения работ по ремонту общего имущества, предусмотренных настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4. настоящего Договора.

3.1.10. В течение действия, указанных в Приложении № 2, гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации.

3.1.11. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими и подрядными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.12. В письменной форме информировать Собственника (пользователя) об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, иные жилищные и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 рабочих дней со дня принятия новых тарифов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.13. Выдавать Собственникам (пользователям) платежные документы не позднее 1-го числа месяца следующего за истекшим. По требованию Собственника (пользователя) выставлять платежные документы на предоплату жилищных и коммунальных услуг до 10-го числа текущего месяца с последующей корректировкой платежа.

3.1.14. Обеспечить Собственника (пользователя) информацией о телефонах аварийных служб, путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.15. Осуществлять первичный прием от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовку и передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов. По требованию Собственника (пользователя) или иных лиц, пользующихся помещением Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта.

3.1.17. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника (пользователя) согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.18. При необходимости направлять Собственнику предложения о проведении текущего или капитального ремонта общего имущества, который проводится за счет Собственника, по отдельному Договору либо дополнительному соглашению к настоящему договору, на основании решения общего собрания собственников помещений. Управляющая организация информирует о сроках проведения работ, необходимом объеме, стоимости работ и материалов, порядке финансирования ремонта и сроках возмещения расходов, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, а при заключении Договора на срок один год, не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в указанный срок не проводится, в письменном виде. В отчете указывается соответствие фактического перечня объемов, а также качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размер платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.21. На основании заявки Собственника (пользователя) или иных лиц, пользующихся помещением(ми) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.22. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому, не переданных на техническое обслуживание соответствующим организациям.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать внесения платы за жилое помещение и за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральным законодательством и настоящим договором – уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Требовать допуск работников или представителей Управляющей организации в заранее согласованное с собственником или лицом, пользующимся его помещением в многоквартирном доме, время в занимаемое им жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником (пользователем) время, но не чаще одного раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность пломб на них. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником (пользователем), проводить перерасчет размера платы коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать поставку коммунальных услуг в порядке предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а также приостанавливать услуги по управлению многоквартирным домом в части выдачи жилищных документов (лицевой счет, справка о регистрации граждан, выписка из домовой книги) в случае задолженности Собственника перед Управляющей организацией за период более 3 месяцев до момента оплаты задолженности, либо урегулирования спорного вопроса посредством заключения договора о реструктуризации задолженности.

3.2.6. Без предварительного уведомления Собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения и угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение и водоотведение;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.7. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, показаниям индивидуальных приборов учета проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.8. В установленном законодательством порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника (пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника данного помещения или лица, проживающего в указанном помещении или Собственника другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника (пользователя) вправе произвести допачисление платы за работы и услуги по настоящему договору за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан.

3.2.10. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозивших повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лица для обеспечения доступа сотрудников Управляющей организации в данное помещение, Управляющая компания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в квартиру (нежилое помещение) собственника, которого нет в данном помещении.

При этом Управляющая организация обеспечивает составление комиссионного акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей организации и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей организацией в присутствии свидетелей и, по возможности, закрывается на замок, устанавливаемый Управляющей организацией, о чем делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается Собственнику лично либо его полномочному представителю, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии представителя Управляющей организации.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей организации и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая организация в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

3.2.11. В рамках обеспечения выполнения обязательств по договору управления передавать для информационно-вычислительной работы в МУП «Единый расчетный центр» следующие персональные данные собственников жилых помещений и зарегистрированных в них граждан: фамилия, имя, отчество, дата рождения, сведения о документах, удостоверяющих личность, сведения о правоустанавливающих документах на жилые помещения, сведения о регистрации по месту жительства и по месту пребывания, сведения о начислении платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.2.12. Распоряжаться имуществом и денежными средствами многоквартирного дома в пределах полномочий, предоставленных ей законом, Уставом, настоящим Договором, для достижения целей, поставленных перед ней Собственниками.

3.2.13. В случае непредставления Собственниками (пользователями) до 10 числа месяца, следующего за расчётным, данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера платы за услуги с использованием утвержденных на территории города Тамбова нормативов потребления коммунальных услуг, либо начислять плату за использование коммунальных ресурсов, исходя из среднемесячных объемов потребления за последние 3 месяца.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.3. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу.

3.3.4. В целях учёта коммунальных ресурсов, подаваемых собственнику, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учёта, внесённые в государственный реестр средств измерений.

3.3.5. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учёта и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.6. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (а также представителей органов государственного контроля и надзора) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.7. В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта.

3.3.8. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.9. Соблюдать требования, в соответствии с которыми собственнику запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

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

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

б) не выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, жилых помещений Многоквартирного дома.

в) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

г) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

д) не использовать канализацию для слива технических (строительных) жидких отходов.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации в течение трёх рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов. В случае отetenвтия в жилом помещении зарегистрированных граждан, Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги, рассчитываемые по нормативам потребления, исходя из расчета на одного человека.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать в необходимых объёмах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчётов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя) по занимаемому жилому помещению.

3.4.3. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию об объёмах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.5. Быть полностью или частично освобождённым от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением в Многоквартирном доме, вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.4.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.9. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.10. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством 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.

3.4.11. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.12. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причинённых вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.13. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчёта о выполнении настоящего Договора.

4. Цена Договора и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение (жилищные услуги):

а) содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласно приложению №1;

б) техническое обслуживание и страхование лифта;

в) вывоз ТБО;

г) обслуживание газовых сетей;

д) техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, ИТП, насосных установок (ненужное зачеркнуть);

и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

За работы по капитальному ремонту общего имущества, за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, за обслуживание лифтового хозяйства и внутридомовых газопроводов Управляющая организация, при расчетах по единому платежному документу, выделяет данные платежи отдельными строками.

4.2. Тариф за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается (согласно приложений № 1,2 договора) в размере 6 (шесть) руб. 49 копеек за один кв.м общей площади помещения(ий) Собственника в месяц, в том числе НДС () руб. копейки и складывается из суммы за содержание и техническое обслуживание многоквартирного дома и суммы за текущий ремонт общего имущества.

4.3. Тарифы на жилищные услуги указанных в п. 4.1 (б,в,г,д) устанавливаются согласно договорам, заключенных со специализированными организациями.

Дополнительные услуги, могут быть оказаны управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Дополнительные услуги включают в себя:

- обслуживание домофонных систем;
- техническое обслуживание газового оборудования;
- платные услуги, предлагаемые Управляющей организацией.

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учётом предложений Управляющей организации.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения один раз в год может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений по предложению Управляющей организации об изменении платы за ремонт и содержание жилого помещения.

В случае, если общее собрание не проводилось или признано несостоявшимся, то Управляющая организация вправе проиндексировать тариф за содержание и ремонт жилья (пункт 4.2 настоящего Договора) в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по г. Тамбову по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации.

По согласованию сторон тариф за содержание и ремонт жилья, а также размер платы за жилищные услуги могут быть изменены в связи с изменением перечня планируемых услуг на основании решения общего собрания собственников помещения.

4.6. При оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми и внутриквартирными приборами учета, размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации. При отсутствии внутриквартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления г. Тамбова в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за расчетным, на основании единого платежного документа, представляемого Управляющей организацией, в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае представления единого платежного документа позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном Управляющей организацией платёжном документе указываются:

1) почтовый адрес помещения(й), сведения о Собственнике помещения(й) (наименателях жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имён и отчества граждан;

2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер её банковского счёта и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;³

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе, значение размера платы за содержание на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме,⁴ в том числе, значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме,⁵ в том числе, значение размера платы за капитальный ремонт на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

г) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учётом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объёмов (количества) коммунальных ресурсов или отведённых сточных вод, объём (количество) потребленных в течение расчётного периода коммунальных ресурсов и отведённых сточных вод, который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, указывается Собственником или Управляющей организацией в специальных графах платёжного документа;

д) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, определённую как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги и указанием оснований, в том числе в связи:

с проживанием временных жильцов;

с снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг;

с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и Договором;

б) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды;

7) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде информации о размерах

³ Жилищный кодекс Российской Федерации и издаваемые в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иные правовые акты не допускают при выборе собственниками помещений способа управления многоквартирным домом управляющей организацией возможности внесения платы за жилье помещения и коммунальные услуги иным лицам, кроме управляющей организации.

⁴ При условии принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

⁵ При условии принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 44 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме;⁶

4.9. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в едином платежном документе.

4.10. Неиспользование Собственником помещения(й) не является основанием не внесения платы за жилое помещение и отопление.

4.11. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и неустранения обнаруженных недостатков в сроки, определённые настоящим Договором, - стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в приложениях 2 и 3 к настоящему Договору, изменяется в порядке, установленном Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного, в соответствии с настоящим договором, платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счёт Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учётом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.17. Работы и услуги по ремонту внутриквартирного оборудования и инженерных сетей, не являющихся общим имуществом, производится за дополнительную плату, за счёт Собственника (пользователя) данного имущества, путем начисления в едином платежном документе. Граница ответственности обозначена в п. 2.2. настоящего договора.

4.18. Стоимость выполненных работ, не включенных в настоящий Договор, по ремонту наружных инженерных сетей, находящихся в общей долевой собственности, предъявляется к оплате Собственникам (пользователям), путем начисления платы в едином платежном документе по решению общего собрания собственников, а в случае аварийных ситуаций без такого решения в соответствии с фактически понесенными Управляющей организацией затратами.

4.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (пользователя), указанные работы проводятся за счет Собственника (пользователя).

4.20. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии со статьей 319 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. Ответственности сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае нарушения Собственником (пользователем) сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе начислить ему пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (пользователя) лиц, о которых не предоставлена информация в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника убытков.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

⁶ В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении Собственником или лицом, пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора; или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке. Подсудность определяется по месту нахождения многоквартирного дома.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на один год. Заявление одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока действия предоставляется второй Стороне за 30 (тридцать) дней до прекращения срока действия Договора.

9.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных ст. 450, 451 ГК РФ.

9.3. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за 3 (три) дня до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базу данных) и иные, связанные с управлением таким домом документы, уполномоченному представителю Собственников, указанному в решении общего собрания собственников.

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

9.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.6. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

9.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

9.8. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. К договору прилагаются:

Приложение № 1. Перечень, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о многоквартирном доме;

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

10. Реквизиты сторон

10.1. Управляющая организация:

ООО «ЖилТехСервис»

Юридический адрес: г. Тамбов, ул. Магистральная, д. 29 «а».

ИНН: 6829027164 КПП: 682901001

Р/с: 40702810500400000280 к/с: 30101810600000000755

в АКБ «ТКПБ» г. Тамбов (ОАО) БИК: 046850755

Генеральный директор

ООО Управляющая компания

«ЖилТехСервис»



А.В. Нарыков

10.2. Собственники:

№ п/п	№ квартиры	Ф.И.О. (№ доверенности, когда и кем выдана – в случае подписания договора представителем с приложением доверенности к договору)	Площадь помещения собственника	Правоустанавливающий документ на собственность	Подпись

Перечень, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Красноярск ул. Зеленая 7
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки 1985
5. Степень износа _____
6. Год последнего капитального ремонта _____
7. Количество этажей 2
8. Наличие подвала —
9. Наличие цокольного этажа _____
10. Наличие мансарды —
11. Наличие мезонина —
12. Общая площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м.
13. Количество лестниц _____ шт.
14. Площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
15. Площадь общих коридоров _____ кв. м
16. Площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
17. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м.
18. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____
19. Перечень других конструктивных элементов многоквартирного дома, за пределами помещений Собственников (пользователей), входящих в состав общего имущества: фундамент, наружные и внутренние капитальные стены, перегородки, перекрытия, крыша, полы, проемы, окна, двери, чердачные, междуэтажные, подвальные и т.д. крыльца, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, а именно: _____
лифты, системы лифтовой диспетчерской сигнализации и связи, вентиляция, мусоропроводы, и т.д. внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг, а именно внутридомовые сети электроснабжения, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления

**Техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме
на момент заключения договора управления**

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во Ед.	Площадь м. кв.	Протяжённость м.	Техническое состояние
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Помещения:				
	1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.)				49
	1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции)				49
	1.3. Лестничные площадки				49
	1.4. Почтовые ящики				
	1.5. Подвалы				
	1.6. Чердаки				
	1.7. Вестибюли - состояние полов - состояние дверей				49
	1.8. Окна				
	1.9. Камеры мусороприёмников				
	1.10. Шахты лифтов				
	1.11. Проходные подъезды				
2.	Несущие конструкции:				
	2.1. Входные козырьки у подъездов				49
	2.2. Входные лестничные марши				49
	2.3. Отмостки				49
3.	Сети канализации, всего м.				49
4.	Электрические сети				49
5.	Электрооборудование:				
	5.1. ВРУ				49
	5.2. Этажные щитовые				49
	5.3. Электроосветительная арматура				49
	5.4. Электросчётчики общего учёта				49
6.	Газовые сети, всего м.				
	6.1. Запорная арматура				49
	6.2. Покраска				49
7.	Сети отопления:				
	7.1. Задвижки				49
	7.2. Вентили				49
	7.3. Отводы				49
	7.4. Количество хомутов				
	7.5. Элеваторные узлы				
8.	Сети ГВС, всего м.				
	8.1. Задвижки				49
	8.2. Вентили				49
	8.3. Отводы				49
9.	Сети ХВС, всего м.				
	9.1. Задвижки				49
	9.2. Вентили				49
	9.3. Отводы				49
10.	Крыши, кв. м.				
	10.1. Оголовки				49
	10.2. Водосточные трубы, колена, воронки				49
11.	Состояние вытяжной вентиляции и Вентканалов				49
12.	Фундаменты				49
13.	Межпанельные швы				49

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу
г. Красноярская, ул. Зеленая, 7

(адрес многоквартирного дома)

Наименование работ	Периодичность	Стоимость
I. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
Укрепление и обслуживание водосточных труб, колес воронок (в т.ч. внутренних водостоков)	2 раза в год	1,36
Консервация и расконсервация системы отопления	По мере необходимости	
Замена разбитых стекол, окон и дверей в помещениях общего пользования		
Ремонт, регулировка и наладка систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоветляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов и дымолях зданий, ремонт и утепление чердачных дверей	2 раза в год	
II. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение егонков, устранение засоров, набивка сальников).	2 раза в год	2,56
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры).	2 раза в год	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки)	2 раза в год	
Проведение технического осмотра и прочистка канализационного люка	2 раза в год	
Проведение технического осмотра канализационных вытяжек	2 раза в год	
Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции	Согласно Правилам и норм технической эксплуатации жилого фонда	
Сервисное обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов	Постоянно	
III. Устранение аварий		
Устранение аварий	На системах водоснабжения, теплоснабжения в течение 1 часа, на системах канализации в течении 1 часа, на системах энергоснабжения в течении 1 часа после получения заявки диспетчером.	0,96
IV. Прочие услуги		
Дезинсекция	2 раза в год	0,05
Дезинсекция	по мере необходимости	
VII. Услуги по управлению многоквартирным домом		
Управление многоквартирным домом	постоянно	1,56
Домком		
Итого:		6,49