ДОГОВОР № 02-06/22-08
управления многоквартирным домом

«21» декабря 2007 г. г. Калуга

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Герцена 4 в виде множества числа лиц, именуемые в дальнейшем **«Собственники»** с одной стороны, ООО «ЖРЭУ №6», именуемое в дальнейшее **«Управляющая организация»** в лице директора Мамаевой О.И.,действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, в соответствии с действующим законодательством, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. **Термины и определения.**

1.1 **Многоквартирный дом** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части, (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2 **Собственник** – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, арендаторы нежилых помещений.

1.3. **Помещение** (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.4. **Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является общим имуществом (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и др.)

1. **Предмет Договора**

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, (далее – многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основанием для заключения договора является протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования от 20 декабря 2007.

1.3. Собственники передают с 21 декабря а Управляющая организация принимает в управление по акту приёма-передачи (в котором отражается техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме), в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, многоквартирный дом.

1.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома Серыхина 4

б) номер технического паспорта БОТИ 6519

в) серия, тип постройки 1-447

г) год постройки 1975

д) этажность 5

е) количество квартир 68

ж) общая площадь с учетом летних помещений 3631,9

з) общая площадь жилых помещений без учета летних 3469,5

и) общая площадь нежилых помещений _____

к) степень износа по данным государственного технического учета _____

л) год последнего комплексного капитального ремонта _____

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____

н) правовой акт о признании дома ветхим _____

о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3513,0 кв.м.

п) кадастровый номер земельного участка _____

1.5. В состав общего имущества входит:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе _____;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая наружные стены;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

д) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств;

з) земельный участок на котором расположен многоквартирный дом после постановки его на кадастровый учет. До постановки на кадастровый учет в состав общего имущества включается придомовая территория площадью _____кв.м.;

1.6. Перечень видов работ и услуг по содержанию и текущему ремонту:

Наименование	Состав работ

I. Содержание жилищного фонда	
1.1. Техническое обслуживание	
Строительные конструкции	Организация контроля за техническим состоянием зданий, путем проведения плановых и внеплановых осмотров с составлением дефектных ведомостей; Выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Водоснабжение, водоотведение	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (в т.ч.смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.). Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка заземления ванн. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Электроснабжение (за исключением квартир)	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Отопление, горячее водоснабжение	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Газоснабжение	Устранение незначительных неисправностей в системах газоснабжения при проведении плановых и внеплановых осмотров.
Аварийное обслуживание	Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения: - повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий; - засоров системы водоотведения в жилых зданиях: - повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей.
Газоходы, вентканалы	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния газоходов, вентканалов. Подготовка к сезонной эксплуатации.

Иные работы	Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме; Уборка и очистка придомовой территории и контейнерных площадок; Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями, обрезка деревьев и кустарников по мере необходимости; Уборка мусора на чердаках и в подвалах домов; Уборка подъездов и лестничных клеток (по отдельному тарифу); Дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвалов, чердаков, мест общего пользования Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи; Подготовка зданий к праздникам; Размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагодержателей.
1.2.Управление общедомовым имуществом	
	Организация эксплуатации и обеспечение безопасной работы инженерных сетей (в том числе заключение договоров на предоставление собственникам жилищно-коммунальных услуг); Взаимоотношение со смежными организациями и поставщиками; Осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги.
II. Текущий ремонт общего имущества	
Отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
Водопровод и водоотведение, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и водоотведения, горячего водоснабжения.
Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
Газоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.
Газоходы, вентканалы	Работы по восстановлению работоспособности внутридомовой системы вентиляции, газоходов.
Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.).

Строительные конструкции	Комплекс ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания, в том числе: 1. Фундаменты Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы. Ремонт и окраска цокольной части фундамента. 2. Стены и фасады Герметизация стыков, заделка и восстановление частичных архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50 %. 3. Перекрытия Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска. 4. Крыши Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. 5. Оконные и дверные заполнения Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещений, в других вспомогательных помещениях. 6. Межквартирные перегородки Усиление, заделка отдельных участков. 7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей Восстановление или замена отдельных участков и элементов. 8. Полы Замена, восстановление отдельных участков. 9. Внутренняя отделка Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений,, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

1.7. Перечень видов работ по капитальному ремонту:

1. Обследование многоквартирного жилого дома (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов многоквартирного жилого дома (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Полная замена внутридомовых инженерных сетей (с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб).

4. Перевод существующей внутридомовой сети электроснабжения на повышенное напряжение.

5. Установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления.

6. Благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок) при проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

7. Ремонт крыш, фасадов, стыков многоквартирного жилого дома при износе более 50%.

8. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

9. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на многоквартирный жилой дом, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

1.8. Работы по текущему и капитальному ремонту производятся после принятия решения на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме о необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта.

1.9. Перечень и параметры качества коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает Управляющая организация, предельные сроки устранения аварийных ситуаций, адреса и номера телефонов аварийных служб:

№№	**Перечень коммунальных услуг**	Параметры качества:	Предельные сроки устранения аварий	Телефоны аварийных служб
1.	Холодное водоснабжение	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,03 МПа (0,3 кгс/ кв.см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/ кв.см)	Не более 24 часов	56-21-17
2.	Горячее водоснабжение	Температура горячей воды в точке разбора не менее 50 градусов С	Не более 24 часов	56-23-58
3.	Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное водоотведение	Не более 4 часов	56-21-17
4.	Электроснабжение	Соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Не более 24 часов	56-20-30
5.	Отопление	Давление во	Не более 16	56-23-58

		внутридомовой системе отопления не более 0.6 МПа (6 кгс/кв.см	часов	

Телефон аварийной службы по устранению аварий на внутренних инженерных сетях: 55-71-33

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в объемах начисленной и в соответствии с установленной платой за жилое помещение и коммунальные услуги и условиями настоящего договора.

2.1.2. Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих от Собственников.

2.1.3. Предоставлять иные услуги (радиовещание, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников и Пользователей, в том числе при пользовании общим имуществом многоквартирного дома, получении коммунальных услуг (в случае отсутствия прибора учета - в объеме не ниже установленного на территории г. Калуги норматива потребления коммунальных услуг), отвечающих параметрам качества.

2.1.5. Вносить предложения Собственникам о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта.

2.1.6. Контролировать своевременное внесение Собственниками и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.7. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

2.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги через систему Единого расчетного центра (ЕРЦ).

2.1.9. Представлять ежегодно в течение первого квартала текущего года Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в том числе необходимую техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую информацию по выполнению договорных обязательств, а также информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах.

2.1.10. Осуществлять контроль качества поставляемых услуг и выполненных работ в рамках заключенных договоров.

2.1.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.12. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.13. Вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом, в том числе обеспечение паспортного учета, ведение и хранение

домовых книг, картотеки, выдача справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п.

2.1.14. Осуществлять планирование выполнения работ по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования; первоочередными являются работы, направленные на обеспечение нормального функционирования элементов жилого дома и его инженерных систем, неисполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственников жилых помещений.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.16.Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.17. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение, пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов

2.1.18. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее (10) 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ЕРЦ платежных (информационых) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

2.1.19. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. № 713 с изменениями и дополнениями).

2.1.20. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией, выбранной общим собранием собственников в многоквартирном доме.

2.1.21. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ но восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

2.1.22. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством

2.2. Полномочия Управляющей организации:

2.2.1. По поручению и от имени «Собственников» заключает договоры на предоставление коммунальных услуг для бытовых нужд «Собственников» с ресурсоснабжающими организациями. Передать уполномоченному представителю Собственника копии указанных договоров не позднее, чем через 3 рабочих дня после их заключения. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

2.2.2. Заключает договоры с подрядной организацией на осуществление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту (капитальному и текущему) общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.3. Осуществляет технический контроль за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств.

2.2.4. Организует поступление от Собственников и Пользователей платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе путем начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги и направления платежных документов Собственникам и Пользователям с привлечением организации, осуществляющей расчетное обслуживание.

2.2.5. Обеспечивает целевое расходование денежных средств, поступивших от Собственников и Пользователей в качестве платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.6. Организует работу с Собственниками и Пользователями по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.3.2. Начислить пеню при невнесении Собственниками и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги, либо внесении платы с нарушением сроков, предусмотренной действующим законодательством.

2.3.3. Производить осмотры технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в помещении Собственников и Пользователей, поставив указанных лиц в известность о дате и времени осмотра.

2.3.4. Вносить предложения по улучшению обеспечения граждан коммунальными услугами, расширению перечня коммунальных услуг и работ по содержанию, ремонту.

2.3.5. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.6. Осуществлять судебное взыскание дебиторской задолженности, возникшей в результате неоплаты или неполной оплаты этих платежей.

2.3.7. По согласованию с общим собранием Собственников предоставлять во временное пользование организациям, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников по договору подряда, переданные Управляющей организации служебные нежилые помещения при условии использования их этими организациями под хозяйственные цели, направленные на выполнение Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

2.3.8. Получать на свой расчетный счет средства субсидий, предоставляемых Собственникам и Пользователям помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательными актами Калужской области.

2.3.9. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопительных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных собственниками помещений дома на капитальный ремонт.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;

- общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения работ по капитальному ремонту;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов Управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

2.3.10. При наличии технической необходимости одновременно с капитальным ремонтом общего имущества выполнить капитальный ремонт жилых (нежилых) помещений и находящегося в них оборудования (не являющегося общим имуществом). Такой ремонт выполняется в соответствии с отдельным договором, заключенным с Собственником такого помещения, содержащим условия о сроках проведения капитального ремонта, видах работ, стоимости и порядок оплаты. Данное условие распространяется также на жилые (нежилые) помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

2.3.11. Не выполнять решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении конкретных работ, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не определен источник финансирования данных работ или соответствующие средства собственниками не внесены.

2.3.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права и обязанности Собственников и пользователей

3.1.Собственники и пользователи обязаны:

3.1.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством, с учетом соблюдения прав и законных интересов других Собственников, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательств РФ.

3.1.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче.

3.1.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

3.1.4. Своевременно и полностью нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в Управляющую организацию.

3.1.6. Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.7. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги.

3.1.8. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного порядка. Не осуществлять переоборудования внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.1.9. Не использовать бытовые приборы и оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем.

3.1.10. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании; самовольно не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления.

3.1.11. Не нарушать пломбы на приборах учета (квартирных и общедомовых) и не совершать действия, направленные на искажения их показаний или повреждение.

3.1.12. Создать домовой комитет многоквартирного дома. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей - старший по дому или домовой комитет) «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

3.1.13. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при их наличии);

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.1.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.15. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помешении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты ;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.1.16. Собственники несут иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Собственники и пользователи имеют право:

3.2.1. Сообщать Управляющей организации мотивированные возражения (при их наличии) по предоставляемым им отчетам в месячный срок с момента получения отчета.

3.2.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации путем ознакомления с документацией Управляющей организации, связанной исполнением обязательств по настоящему договору.

3.2.3. Получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.2.4. Осуществлять контроль за выполнением и качеством оказываемых услуг и работ, в том числе по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и иных обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений в установленном порядке.

3.2.7. Быть полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг.

3.2.8. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.2.10. Уполномочивать Управляющую организацию использовать средства на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за жилое помещение и размера платы за коммунальные услуги

4.1. Цена Договора включает в себя плату, установленную п.4.2. и 4.3. настоящего Договора.

4.2. Плата за содержание помещения включает в себя плату (без учета расходов на уборку помещений общего пользования):

- за содержание конструктивных элементов жилых зданий;
- за содержание придомовой территории;
- за освещение помещений общего пользования;
- за управление жилым фондом;
- за услуги расчетно-кассового центра;
- за техническое обслуживание имеющихся внутридомовых коммуникаций;
- за техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов;
- за услуги по сбору бытовых отходов;

Плата за текущий ремонт включает в себя плату

- за ремонт конструктивных элементов жилых зданий;
- за ремонт имеющихся внутридомовых коммуникаций

Плата за капитальный ремонт жилых зданий.

Размер платы принимается равным размеру платы за помещение, установленным Городской Думой с индексацией с 01.01.2008 г. на размер предельного уровня роста жилищных услуг на 2008 г.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками не позднее 23 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

4.5. Неиспользование Собственниками и Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

4.7. В выставляемом с помощью системы ЕРЦ по поручению Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета; задолженности Собственников, поквартирно, по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг свыше трех месяцев; доходы и расходы дома. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

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

4.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение

своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае возникновения спора при исполнении настоящего Договора заинтересованная сторона направляет другой стороне претензию с предложением урегулирования спора. Сторона, получившая претензию в течение 10 дней, обязана ее рассмотреть и дать письменный ответ. В случае не направления ответа на полученную претензию, либо невозможности разрешения спора по соглашению сторон, неурегулированные сторонами споры разрешаются в судебном порядке.

7. Изменение и расторжение договора. Порядок разрешение споров

7.1. Если решением Собственников на общем собрании работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы.

7.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке - по решению общего собрания Собственников в случае невыполнения предупреждения, вынесенного в соответствии с п. 7.1 настоящего Договора, с письменным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее, чем за 30 дней до расторжения договора;
- в одностороннем порядке по решению общего собрания Собственников, в случае если в отношении Управляющей организации принято решение о признании банкротом;
- по соглашению сторон.

7.3. В случае расторжения Договора в соответствии с п.7.2. настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются на хранение (Ф.И.О. одного из собственников) _____, либо вновь выбранной на общем собрании Собственников Управляющей организации.

7.4. Стороны вправе изменить Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

7.6. Изменение перечня видов работ по содержанию и текущему ремонту, по капитальному ремонту, перечня коммунальных услуг, указанных в настоящем Договоре оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

7.7. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8. Срок действия договора

8.1. Договор вступает в силу с «1» апреля 2001 года.

8.2. Договор заключен сроком на 1 год.

8.3. Если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора не позднее, чем за месяц до истечения срока настоящий Договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

8.4. Настоящий договор считается подписанным со стороны Собственников, если его подписали Собственники, которым принадлежит в совокупности более 50% площади помещений в данном многоквартирном доме.

9. Особые условия

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Каждый собственник помещения имеет право получить по требованию заверенную Управляющей организацией копию договора, имеющую равную юридическую силу с подлинниками.

9.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей

организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой Управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

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

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация: ООО «ЖРЭУ №6»
Г.Калуга, ул.Воронина, д.34
Банковские реквизиты: ИНН 4028032899/ КПП 402801001
КФ АКБ « Лефко-Банк» г.Калуги
К/с 30101810300000000713
БИК 042088713

Директор _____ Мамаева О.И.

Собственники:

№№ п.п.	Наименование собственника	№ помещений	Площадь помещений	Правоустанавливающий документ	Подпись собственника
	Городская Управа (исполнительно-распорядительный орган), в лице заместителя начальника УГХ г. Калуга Белоусова А. Л., действующего на основании доверенности от 31.08.2006 г. № 01/1657-06		695,3м²	Реестр муниципальной собственности	