

Договор № П/9-___
управления жилым многоквартирным домом по адресу:
г.Гурьевск, ул. Прохладная, д.9

г. Калининград

«01» июнь 2011 года

_____, действующий на основании паспорта гражданина РФ: серия _____ № _____, выданного _____, и свидетельства о государственной регистрации права собственности серия _____ № _____ года, владеющий (ая) квартирой по адресу: г. Гурьевск, ул. Прохладная, дом 9, квартира № _____ общей площадью _____ кв.м., именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Мой Дом»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора **ООО «Управляющая Компания «Мой Дом» Нехведович Регины Францевны** действующей по Доверенности б/н от 01.09.2010 года, выданной генеральным директором ООО «Управляющая Компания «Мой Дом» Котельниковым Сергеем Борисовичем, действующим на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»):

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в Многоквартирном доме, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «_____» _____ г. (протокол №б/н от «_____» _____ г.) ;

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным и Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и 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 (далее Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, Федеральным Законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ "О персональных данных" и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 8.1. настоящего Договора срока за плату, указанную в пункте 4.5. настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий в себя оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в **Приложении №1** к настоящему Договору. Организовывать по заданию Собственника поставку коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с «_____» _____ года.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в **Приложении №1** к настоящему Договору, а также организовать поставку коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением (ями) в этом Многоквартирном доме лицам в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.3. Организовать поставку коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме путем заключения необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг и контролировать их исполнение в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.4. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в **Приложении №3** к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. В случае внесения изменений в настоящий Договор могут быть установлены требования к качеству и объемам коммунальным услуг, выше требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

- Уборка подъездов (лестничных маршей, холлов, крылец)

- Механическая уборка снега в зимний период времени производится за дополнительную разовую оплату, отдельно.

- Услуги и работы по текущему ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома не вошедшие в настоящий Договор, производятся отдельно за дополнительную плату.

3.1.5. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также по организации поставки коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам 323362, 004, 965328, факсу 323362, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей (Собственник (и) и пользующиеся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лица) в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.8. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах поставки коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в организации поставки коммунальных услуг, продолжительности поставки коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением № 1 к Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и 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 организации поставки коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.10. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) или сделать перерасчет за не оказанную услугу.

3.1.11. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов по коллективным (общедомовым) приборам учета.

3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений и (или), тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. Выдавать Собственнику жилого помещения платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.14. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й) не позднее 15 дней до момента проведения указанных работ.

3.1.16. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные и другие услуги самостоятельно либо и через уполномоченный центр расчетов за жилищно-коммунальные услуги (МУП «РИВЦ «Симплекс»). По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных Федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. ООО «УК «Мой Дом» является оператором персональных данных потребителей жилищных и коммунальных услуг (регистрационный номер № 10-0102463 от 06.05.2010 года, приказ № 293 от 06.05.2010 года) в Федеральной службе по надзору в сфере связи информационных технологий и массовым коммуникациям Российской Федерации (Роскомнадзор), действующей на основании Положения утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации 16.03.2009 года № 228 и зарегистрировано в Реестре операторов Управления по защите прав субъектов персональных данных РФ). В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» персональные данные предоставляются управляющей организацией, для исполнения, сбора платежей и учету расчетов с поставщиками по их поручению, а также для целей реализации контроля полноты и своевременности исполнения обязательств по договору, а также по взысканию дебиторской задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.1.18. Компания во исполнение Федерального Закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ "О персональных данных", имеет право на действия, производимые с персональными данными собственников помещений и их членов семей, таких как: фамилия, имя, отчество, дата рождения, номер и серия основного документа, удостоверяющего личность, сведения о регистрации по

месту жительства или месту пребывания, данные об имущественных правах, данные о задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества дома, которые включают в себя: сбор персональных данных, их накопление, систематизацию и хранение, как в автоматизированной системе обработки информации, так и/или, без таковой, их уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, уничтожение и передачу (распространение) сторонним организациям (третьим лицам) для целей реализации контроля полноты и своевременности исполнения обязательств по договору, а также по взысканию дебиторской задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.1.19. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, направлять в течение суток своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.1.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала очередного календарного года, (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 в Многоквартирном доме, а если такое собрание в указанный срок не проводится – в письменном виде, путем размещения на доске объявлений Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение Собственника горячей воды, электроэнергии и газа в случаях предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором, а также в случаях образования задолженности по предоставленным жилищно-коммунальным услугам в течении 2-х расчетных периодов, уведомив Собственника за 10 суток, до введения ограничения или приостановления подачи услуг.

3.2.4. В случае образования задолженности более одного месяца по оплате за коммунальные платежи, Компания в праве не производить выдачу справок, выписок, а также отказать в регистрации по месту жительства, как собственнику, так и членам его семьи.

3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.8 настоящего Договора вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги (должников).

3.2.6. В соответствии с п. 3 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ порядок определения размера платы за техническое обслуживание ежегодно индексируется с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значений, изменения стоимости энергоносителей, изменениями стоимости обслуживания общедомового оборудования и рассчитывается с учетом совокупности указанных показателей, на основании Приказа службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области «Об утверждении предельных индексов роста тарифов организацией коммунального комплекса и размера граждан по муниципальным образованиям Калининградской области на очередной год». В случае неоднократного отсутствия кворума на общих собраниях Собственников (два и более раз) увеличение размера платы за техническое обслуживание многоквартирного дома, Управляющая организация производит в одностороннем порядке или утверждается правительством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги.

3.3.2. При временном не использовании Помещения (й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 3 (трех) дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в Помещение(я) Собственника.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок на придомовой территории, детских, спортивных, бытовых и стояночных площадках, крыльях, в палисадниках, в подъездах, на лестничных маршах и этажных площадках, в общих проходах подвалов, на технических этажах, чердачном пространстве и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы по графику вывоза ТБО бестарным методом в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами,

- не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных маршей и этажных площадок, чердачного пространства, технических этажей и помещений, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время с 22-00 до 07-00 час. (при производстве ремонтных работ с 08-00 до 21-00 час.);

- другие требования законодательства.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственниками, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
- о проводимых с помещением, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающий смену Собственника или Пользователя.

3.3.5. Обеспечить доступ в течение 3-х дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (суммарно, более 3 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности, правилам эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

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

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калининградской области и органов городского самоуправления Калининграда применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащих Собственникам помещений руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих Собственникам помещениях.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных Пользователей, указанные работы проводятся за счет Собственников.

3.3.19. Члены семей Собственников, проживающие совместно с ними, пользуются наравне с ними всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами их семей. Члены семей Собственников жилых помещений обязаны использовать данные жилые помещения по назначению, обеспечивать их сохранность.

3.3.20. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

3.4.1.1. получать от ответственных лиц Компании не позднее 5 рабочих (дней) с даты обращения, информации о выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.1.2. участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

3.4.1.3. присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

3.4.1.4. Знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в течение трех календарных месяцев после окончания срока действия Договора.

3.4.4. В случае не согласия собственников с новыми тарифами, устанавливаемых Управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме в течение 30 (тридцати) дней с момента размещения Управляющей организацией информации об изменении тарифов, представляют в адрес Управляющей организации протокол общего

собрания собственников об отказе в установлении новых тарифов на управление, техническую эксплуатацию и текущий ремонт. В случае не представления протокола общего собрания со стороны собственников в указанный срок, новые тарифы считаются принятыми и утвержденными собственниками помещений в многоквартирном доме.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения.

4.1. Порядок определения размера платы устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади занимаемого Собственником жилого (нежилого помещения), согласно ст. 249,289 Гражданского Кодекса РФ и ст. ст. 37,39 Жилищного Кодекса РФ.

4.2. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

4.3. Уклонение от подписания настоящего Договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению ежемесячной платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги.

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в **Приложении № 2** к настоящему Договору) установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме от «__» _____ г. (протокол №б/н от «__» _____ г.) с учетом предложений Управляющей организации.

Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности согласно протокола №б/н от «__» _____ г составляет _____ рублей за 1 (один) кв.м общей площади помещения в месяц (в том числе 3,31 руб. за услуги по управлению).

4.5. Плата за освещение мест общего пользования выделена отдельно из тарифа _____ рублей за 1 кв.м. общей площади, как коммунальная услуга, согласно п.7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 и ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.6. Размер месячной платы за содержание и ремонт общего имущества дома, принадлежащего Собственнику на праве собственности на момент заключения настоящего Договора составляет _____ рублей за 1 (один) кв.м общей площади помещения в месяц (в том числе 3,31 руб. за услуги по управлению).

4.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленные согласно пункту 4.6 настоящего Договора, могут быть изменены в нижеследующем порядке:

- Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в **Приложении №1** к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае, если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение (отсутствует кворум) об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, начиная с первого числа следующего месяца после проведения общего собрания и/или заочного голосования Собственников, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. При этом **Приложении №1** к настоящему Договору считаются измененными в соответствии с предложениями Управляющей организации до согласования собственниками помещений и Управляющей организацией иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, установленном Федеральным законодательством. Тарифы, действующие на момент подписания настоящего Договора, приведены в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

4.9. В случае оказания Управляющей организацией по заявке Собственника и /или нескольких собственников жилых помещений в Многоквартирном доме единовременной услуги по обслуживанию общего имущества дома, не вошедшей в **Приложение №2** к настоящему Договору, сумма, подлежащая оплате за оказанную услугу, указывается в квитанции и подлежит оплате Собственником (ами) наряду с прочими услугами, указанными выше, в порядке, установленном настоящим договором.

4.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.13. настоящего Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.12. Неиспользование Собственником Помещения (й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.13. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.14. При организации поставки коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.15. 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, но не ранее дня установленного в соответствии с пунктом 3.1.12 настоящего Договора.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет 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 учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.17. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг более чем на 10 процентов, то Управляющая организация доводит до собственников помещений в Многоквартирном доме путем размещения на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории 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) обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в **Приложении №1** к настоящему Договору, или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если очередное общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня размещения предложения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которым согласна Управляющая организация, то Управляющая организация, начиная с четвертого месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

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 несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору с нарушением сроков, предусмотренных Законодательством РФ и настоящим Договором, Собственнику начисляются пени в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

5.4. Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

- потребления коммунальных услуг с нарушением установленного настоящим Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующимися его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;
- несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителей, за который отвечает Собственник;
- при иных действиях Собственника или пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;
- оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на месячный размер платы, определенный исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет 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.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен на 2 (два) года.

8.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.3. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом, указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75. В случае если решение собственников о выборе способа управления не состоялось, акт составляется с участием полномочных представителей органов местного самоуправления.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора не менее чем за 45 (сорок пять) дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

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

8.6. Все приложения, подписанные Собственником и/или уполномоченными представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора. Настоящий Договор составлен на 9 (девяти) листах и содержит 2 приложения.

- №1 Перечень услуг и работ по содержанию общего и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 1 (одном) листе;

- №2 Состав общего имущества Многоквартирного дома на 1 (одном) листе.

9. Реквизиты сторон

Собственники:

Компания:

ООО «Управляющая Компания «Мой Дом»

236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 87/89

тел./факс 32-33-62, бухгалтерия 555-809

Режим работы:

пн, - пят. – с 9-00 до 18-00 ч.,

прием граждан:

вт. – с 15.00 до 18.45 ч.,

чт. – с 15-00 до 18-00 ч.,

перерыв на обед: 13-00 - 14-00.

Тел. _____

Директор _____ Р.Ф. Нехведович

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома.

№ п/п	Перечень работ, услуг	Периодичность, сроки выполнения
1.	Управление жилищным фондом:	В период действия договора
1.2.	Взаимодействие со смежными организациями и поставщиками ресурсов	
1.3.	Все виды работ с нанимателями, собственниками, арендаторами	
1.4.	Ведение лицевых счетов	
1.5.	Паспортный стол (выдача справок, копий поквартирных карт и лицевых счетов, работа с ФМС)	
1.6.	Работа по заявкам и жалобам жителей	
2.	Осмотры:	Два раза в год
2.1.	Плановый общий осмотр	
2.2.	Плановый частичный осмотр	
2.3.	Внеочередной осмотр	
3.	Текущий ремонт:	
3.1.	Устранение некоторых дефектов, восстановление поврежденных участков потолка дома, просевшей отмостки (выборочный ремонт просевшей отмостки - 10% от общего объема), входов в подвалы.	По мере необходимости
3.2.	Устранение течи небольших участков кровли, местами (до 15% от общего объема). Уборка мусора, гризи, снега.	По мере необходимости
3.3.	Замена водосточных труб, наружных и внутренних, местами (до 10% от общего объема)	По мере необходимости
3.4.	Косметический ремонт лестниц, крылец, входов в подъезд, штукатурных работ внутренней отделке подъездов и тех. помещений жильцов м/дома или других вспомогательных помещений дома	По мере необходимости, согласовав с собственниками, и за дополнительную плату
3.5.	Промывка системы канализации и устранение засоров.	1 раз в год
3.6.	Устранение засоров канализационных стояков и лежаков.	По необходимости
3.7.	Мелкий ремонт системы водоснабжения, электроснабжения.	По необходимости
	Проверка коллективных приборов учета.	По истечению срока проверки
3.8.	Организация обслуживания внутренних систем газоснабжения и	По графику

	внутридомового газового оборудования	
3.9.	Замена вентилей, стояков, кранов поливочных.	По необходимости
	Консервация и расконсервация поливочных кранов.	
3.10.	Замена электролампочек в местах общего пользования, вход в подъезд, почтовых ящиков.	2 раза в месяц (в течении суток по заявке собственников)
3.11.	Работы по обслуживанию электрических устройств: - Смена или ремонт плафонов, выключателей - профилактика ВРУ и групповых щитков. - работа по согласованию замены квартирных приборов учета электроэнергии	По заявке По графику По заявке собственников
3.12.	Снятие показаний	1 раз в месяц
3.13.	Обследование газопроводов и вентканалов.	1 раз в год
4.	Санитарное содержание	
4.1.	Уборка и очистка придомовой территории, уборка контейнерной площадки, сдвигка и подметание снега с тротуаров и дорожек, выходов из подъезда.	6 раз в неделю 1 раз в день.
4.2.	Организация вывоз и размещение на полигоне твердых бытовых отходов и вывоз крупногабарита	По графику с поставщиком услуг
4.3.	Уборка лестниц, подъездов, мытье окон, перил, мест общего пользования	По графику за дополнительную плату
5.	Прочие работы	
5.1.	Обеспечение аварийного обслуживания систем водо-тепло-электроснабжения и канализации	круглосуточно
5.2.	Расчет и оплата электроэнергии мест общего пользования	ежемесячно

От имени общего собрания
представитель собственников-

От Управляющей компании
Директор-



Р.Ф. Нехведович

Приложение №2 к договору

№ _____ от 10/11 г.

Расчет стоимости услуг по управлению и работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома №9 по ул.Прохладной г. Гурьевск на 2011/2013гг.

№ пп	Перечень работ и услуг	Стоимость на 1 кв. м. общ. Площади (руб. в месяц)
	Проведение технических осмотров Подготовка к сезонной эксплуатации и профилактический ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования здания	0,62
	Техническое обслуживание внутренних сетей - сантехника, электрика (аварийное обслуживание, плановые проверки)	0,98
	Санитарное содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества	2,52
	Обслуживание газовых сетей	0,22
	Обслуживание вентиляционных каналов	0,49
	дератизация, дезинсекция	0,02
	Благоустройство детской площадки: песок в песочницу	0,06
	Управление жилищным фондом организация эксплуатации, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг, начисление платежей и разноска счетов и квитанций, регистрационный учет граждан, выдача справок и копий лицевых счетов	3,31
	Всего:	8,22
	Уборка мест общего пользования	105 руб с квартиры
	Вывоз и размещение ТБО на полигоне- согласно счетов, выставляемых поставщиком услуг	с кв. м жилья
	Обслуживание и ремонт неисправности домофонов, установленных на входных дверях в подъезд- по факту выполненных работ	с квартиры
	Начисление за потребленную электроэнергию мест общего пользования производится согласно Постановлению Правительства РФ №307	
	Текущий ремонт подъезда- по мере необходимости, оплачивается по фактически проделанной работе.	



Исполнитель

Собственник

Общая характеристика жилого дома

1. Общая характеристика многоквартирного дома

- тип постройки – квартирный
- год постройки – 2008 г.
- количество этажей – 5
- количество подъездов – 4
- количество квартир – 65
- общая площадь здания – 4049 кв. м.
- общая площадь квартир здания – 3314,5 кв. м.
- общая площадь всех помещений общего пользования – 325,2 кв. м.

2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

НАИМЕНОВАНИЕ ЭЛЕМЕНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	ПАРАМЕТРЫ	ХАРАКТЕРИСТИКА
1. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Общая площадь- 190,0 кв.м.	Освещение имеет затопления грунтовыми водами и прочими не наблюдаются
Межквартирные лестничные площадки	Материал пола – плитка керамическая Материал стен – штукатурка	Состояние удовлетворительно наблюдаются места царапины и сколы покраски
Лестницы	Количество лестничных маршей – Материал лестничных маршей – бетонные Материал ограждения, перила – металлические	Состояние удовлетворительное
Тамбур (вход в подъезд)	Количество – 4	Двери подъездов в состоянии, требует покраска
Контейнерная площадка		Общая на мкр-н «Я
Крыльцо	Количество – 1 Площадь – 7,6 м2	Состояние удовлетворительное ограждения имеют пандусы в количестве - 4 шт., требующие с металлических конструкций
Электропроводка	Количество – 1	Состояние удовлетворительное
Крыши	Вид кровли – скатная, стропила деревянные Материал кровли – мягкая черепица	Состояние удовлетворительное
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – бетонный, ленточный	Состояние удовлетворительное. у входов в подвал- не повреждена штукатурка
Наружные и внутренние капитальные стены	Материал стен – бетонные, кирпичные Отделка стен – штукатурка, покраска	Состояние удовлетворительное, смещений и трещин не наблюдается

Плиты перекрытий	Материал- чердачные, межэтажные, подвальные – бетонные плиты	Состояние удовлетворительно, смещений и трещин не наблюдается
Двери	Материал – металлические	В рабочем состоянии
Окна	Материал – металлопластиковые	Стеклопакеты целые, частично отсутствуют ручки
Ливневые водостоки	Материал труб — жёсть	Состояние удовлетворительно
Сети электроснабжения	Напряжение 220 В Скрытая проводка	Состояние удовлетворительно
Вводные шкафы (ВРУ)	Количество – 1	Отсутствует одна схема щита (ВРУ). Состояние удовлетворительно
Этажные щитки	Количество – 20	Состояние удовлетворительно
Светильники	На лестничных площадках –	Состояние удовлетворительно
Трубопровод холодной воды	Материал труб – ПВХ	Состояние удовлетворительно
Коллективные (общедомовые) приборы учёта	Электроэнергия	Состояние удовлетворительно
Трубопроводы канализации	Материал труб – ПВХ	Состояние удовлетворительно
Сети газоснабжения сетевое центральное	Материал труб – сталь	Состояние удовлетворительно
Указатели наименования улицы	Материал – металл	Имеются
Абонентские почтовые ящики	Материал – металл	Имеются

5. Земельный участок, входящий в состав общего имущества

Общая площадь	Земельного участка – В т.ч. застройки – не застроено Замошение двора – тротуарная плитка Грунт –	Данных в технич паспорте нет
Зелёные насаждения		Отсутствуют
Элементы благоустройства	Скамейки – 4 Урна – 3	Требуется окрас
Ливневая сеть, ливневые водостоки, дренажные колодцы	Люки Приёмные колодцы Ливневая канализация: Тип – самотёчная Материал – ПВХ	Состояние удовлетворитель
Наружное освещение		Отсутствуют

Представитель от собственников

Представитель Управляющей компании



[Handwritten signature]