

г. Стрежевой

« 01 » января 2014 г.

Собственники многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г.Стрежевой, ул.Молодежная, дом № 8/1 в лице уполномоченного лица Романовой Татьяны Егоровны, проживающей по адресу ул.Молодежная, дом №8/1, корпус 1, кв.№7, к.5, паспорт серия 6901 № 274824, выдан ОВД г.Стрежевого Томской обл. 05.12.2001г., действующая на основании протокола №1 внеочередного общего собрания собственников помещений, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Регион - Сервис», в лице директора Водяного Степана Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

- решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 10.03.2011 г.).

1.2. По данному Договору Заказчик выступает от имени и в интересах всех Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственниками помещений признаются: наниматели, арендаторы и другие физические и юридические лица, проживающие, пользующиеся и владеющие помещениями на законных основаниях.

1.3. Состав общего имущества в отношении которого будет осуществляться управление, приведен в приложении № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в соответствии с функциями приведенными в приложении № 2 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по перечню, согласно приложениям № 3 к настоящему договору. Изменения в перечень вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к договору. Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень, на дополнительной платной основе.

1.6. Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Заказчиком по согласованию с Управляющей организацией. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Заказчиком и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.7. Управляющая организация обеспечивает Собственников помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) в необходимых для них объемах и надлежащего качества, в соответствии с наличием инженерно-технических коммуникаций здания.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491. муниципальными правовыми актами городского округа Стрежевой.

2. Предмет Договора.

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Томская обл., г. Стрежевой, ул. Молодежная, дом № 8/1, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Заказчик, Собственник помещений в случаях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивает предоставление Управляющей организации средства на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

2.5. Заказчик совместно с Управляющей организацией, на основании актов осмотра ежегодно до 1 апреля определяют:

- состав общего имущества в многоквартирном доме (или уточняют, если он был определен ранее);

- перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ должен обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;

- выполнение мероприятий по исключению преждевременного износа дома и поддержанию эксплуатационных показателей элементов общего имущества в требуемых пределах;

- устойчивую работоспособность инженерного оборудования;

- устранение повреждений и неисправностей общего имущества;

- выполнение требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, обеспечении безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, противопожарной безопасности и др.;

- своевременное исполнение предписаний, выданных органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

Перечень услуг и работ не должен ущемлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6. Ежегодный размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме должен быть соразмерен перечню, объемам и качеству услуг и работ.

2.7. Внутренней границей между личным имуществом Собственника помещения и общим имуществом в многоквартирном доме является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконное заполнение и входная дверь в помещение (квартиру) Собственника;

- в системах отопления – внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов до первой регулирующей запорной арматуры, коллективного (общедомового) прибора учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях в помещении (квартире).

- горячего и холодного водоснабжения – состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства проходящих через помещение Собственника. При отсутствии вентилей – граница проходит по сварным соединениям на стояках, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- в системах водоотведения (канализации) – плоскость раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;

- в системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик принадлежит к личному имуществу Собственника помещением;

2.8. Внешней границей систем электро-, тепло, водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены многоквартирного дома.

2.9. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства. Если в отношении земельного участка государственный кадастровый учет не проведен, то граница земельного участка, в части границ убираемой территории, определяется совместным решением Заказчика с учетом предложений Управляющей организации и требований законодательства Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Земельный участок может быть обременен действиями сервитута, содержание и сфера действия которого установлены органом по государственному учету объектов недвижимого имущества.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, т.е. несоответствующего требованиям законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании) Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, в соответствии с решением Собственников помещений, по согласованию с Управляющей организацией, и на дополнительной платной основе.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.) на основании решения Заказчика принятого в соответствии с решением Собственников помещения, по согласованию с Управляющей организацией, и на дополнительно платной основе.

3.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.6. Информировать Заказчика и Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.7. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика и Собственника помещений о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.8. Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Заказчику и Собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Заказчика или Собственника помещений.

3.1.10. Предоставлять Заказчику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам Собственников помещений, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика в оптимальные сроки.

3.1.12. Обеспечивать Собственников помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.14. На основании заявки Заказчика или Собственника направлять представителя Управляющей организации для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Заказчик по настоящему Договору при условии наличия вины Управляющей организацией в нанесении ущерба общему имуществу.

3.1.15. Вести и хранить техническую документацию (базы данных), полученную от Заказчика. Вносить по согласованию с Заказчиком в техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.16. Рассматривать предложения и заявления Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Заказчика о принятом решении.

3.1.17. Представлять Заказчику отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год не позднее первого квартала года, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.18. По требованию Заказчика, в целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять Заказчику на утверждение годовую смету затрат на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.19. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Заказчику отчет о выполнении условий Договора; Заказчику или вновь выбранной управляющей организации передать документацию на многоквартирный дом, а также перечислить полученные и не израсходованные по настоящему Договору денежные средства на расчетный счет Заказчика или вновь выбранной Управляющей организации.

3.1.20. Не допускать использование объектов жилищного и нежилого фонда, общего имущества Собственников помещений и благоустройства которые могут привести к их ухудшению.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком и Собственниками помещений своих обязанностей по настоящему договору, в том числе оплаты услуг.

3.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков с виновных лиц, понесенных по вине Заказчика или Собственников помещений при причинении ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.3. Требовать допуска в жилое (в т.ч. к коммуникациям) или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время. При отказе в доступе в помещение Управляющая организация в праве составить акт об отказе. Акт об отказе является основанием подтверждающим выполнение Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору и снимает с Управляющей организации ответственность за наступившие последствия.

3.2.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, а также оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень на дополнительной платной основе.

3.2.5. При наличии у Собственников помещением задолженности по оплате услуг более шести месяцев, прекратить или ограничить подачу коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.6. При наличии технической возможности за счет средств Заказчика и Собственников помещений и с их согласия, установить домовые приборы учета воды и тепловой энергии. В этом случае заключается отдельный договор на техническое обслуживание, а фактически потребленные услуги распределяются между Собственниками помещений, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

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

3.2.8. Требовать от Собственников помещений внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.9. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества в соответствии со сметой затрат на содержание и ремонт многоквартирного дома и вносить данные предложения на рассмотрение и утверждение Заказчику.

3.2.10. Вести лицевой счет Собственников помещением, предоставлять Собственникам помещений Квитанцию об оплате жилищно-коммунальных услуг не позднее пятого числа месяца, следующего за отчетным месяцем путем доставки в почтовый ящик Собственника помещения.

3.2.11. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника, а также на расчеты с предприятиями-поставщиками коммунальных и иных услуг.

3.2.12. По согласованию с Заказчиком Управляющая организация может оказать помощь в информировании Собственников помещения согласно п. 3.3.4 настоящего Договора.

3.2.13. Совместно с ресурсоснабжающей организацией вправе ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных ресурсов (электрической и тепловой энергии, водоснабжение).

3.2.14. При нарушении Собственниками помещений по настоящему договору сроков внесения платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме установленных настоящим договором, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.4 настоящего Договора.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Использовать жилые (нежилые) помещения, в соответствии с их назначением с учетом ограничений использования, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Информировать Собственников помещений о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг.

3.3.3. Информировать Собственников помещений о необходимости:

- соблюдения правил пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами.

- соблюдения правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

- бережного отношения к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям. Принимать необходимые меры по предотвращению причинению ущерба общему имуществу. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

- соблюдения прав и законных интересов других Собственников помещений.

- порядка переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации.

- при обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации по телефонам 5-24-55, 8-962-788-13-09.

- не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги. Не использование жилых (нежилых) помещений не является основанием для отказа от оплаты услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги.

- при наличии приборов учета, нести ответственность за сохранность и целостность приборов учета и пломб на них. Ежемесячно с 20 по 25 число текущего месяца предоставлять показания приборов учета (по установленной форме) в Муниципальное учреждение «Биллингово-регистрационный центр», 1-й этаж, представителю Управляющей организации.

- по иным вопросам, вытекающим из данного договора.

- за свой счет содержать и поддерживать жилое (нежилое) помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения.

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

3.3.4. Извещать Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, а также возникновении или прекращении права на льготы, необходимости проведения перерасчета за получение услуг ненадлежащего качества и сдачу помещения в поднаем или аренду.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Выполнять другие обязанности, относящиеся к предмету настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.7. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права граждан, пользующихся жилыми помещениями в доме, на льготы по оплате услуг и работ по настоящему Договору.

3.3.8. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральных законов, Постановлений Правительства Российской Федерации и Муниципального образования городского округа Стрежевой, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- соблюдение правил пользования и сохранности жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства Российской Федерации;

- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.10. Утверждать на общем собрании собственников жилья с учетом предложений Управляющей организации смету затрат на управление и ремонт в многоквартирном доме на год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.11. Утверждать на основе сметы затрат на содержание и ремонт многоквартирного дома размер обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

3.3.12. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств, а также контролировать целевое использование предоставленных Управляющей организации бюджетных средств.

3.3.13. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.14. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

3.3.15. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

3.3.16. Совместно с Управляющей организацией контролировать Собственников помещений за исполнение обязательств: по содержанию и поддержке жилого (нежилого) помещения и санитарно-технического оборудования в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организацией надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.4.3. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для Собственников помещений приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.4.4. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

3.4.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Собственниками помещений по вине Управляющей организации.

3.4.6. Требовать перерасчета размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги, в случае невыполнения или некачественного выполнения отдельных видов услуг, работ, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена договора определяется в соответствии с ценой обслуживания 1 кв.м. жилого помещения в месяц и соответствует данным указанным в приложении № 4 к настоящему Договору. Стоимость подлежит индексации не чаще одного раза в год, при наличии следующих оснований: решения общего собрания собственников помещений, изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и прочие.

4.1.2. Затраты связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями происшедшими не по вине Управляющей организации оплачиваются Собственниками помещений дополнительно.

4.2. Порядок внесения платы за содержание общего имущества.

4.2.1. Оплата за оказанные по настоящему договору услуги производится на основании квитанции ЖКУ до 15 числа месяца следующего, за месяцем оказания услуг.

4.3. Порядок перерасчета платы за содержание общего имущества.

4.3.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое и нежилое помещение, содержание общего имущества.

4.3.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению и содержанию общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание помещений. В случае некачественного выполнения работ Собственником помещений вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.3.4. Управляющая организация обязана информировать Заказчика и Собственников жилых (нежилых) помещений об изменении размера платы за предоставленные услуги по настоящему договору не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за оказанные услуги в ином размере.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников, нанимателей, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, а также за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению;

- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства Российской Федерации;

- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.2. Ответственность Заказчика и Собственника помещений:

5.2.1. В случае неисполнения Собственниками помещений обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Собственниками помещений обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники помещений несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах

тепловодоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.2.3. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.2.4. В случае несвоевременного и/ или не полного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК Российской Федерации.

5.2.5. В случае не очистки снега образовавшегося на самовольно надстроенных козырьках окон и балконов Заказчик и Собственники помещений несут полную материальную ответственность, за ущерб причиненный третьим лицам в результате схода снега.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения действующего законодательстве Российской Федерации, делающие невозможным выполнение обязательств;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера имеющие отражение в п. 9.1. настоящего Договора.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих органов государственной либо муниципальной власти.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда.

6.1. Заказчик осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, разрешения, квалификацию и поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Заказчик вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Заказчика, Собственникам помещений, неправомерными действиями Управляющей организацией или Заказчиком, по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Заказчиком. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: Собственники помещения (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и/или подрядной организации), представитель Заказчика и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - Заказчику, четвертый остается в Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии возмещения Собственниками помещений Управляющей организации неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий договор, а так же возместить задолженность за оказанные услуги по настоящему Договору.

б) по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Заказчика. При этом существенным признается нарушение Собственниками помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за шесть последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.2.5. Договор прекращается в случае ликвидации Управляющей организации.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком.

8. Особые условия.

8.1. Все споры, возникшие из 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.

8.2. Управляющая организация имеет право от своего имени (без доверенности) обращаться в суды общей юрисдикции (всех судебных инстанциях), с правом совершения всех процессуальных, исполнительных действий, по взысканию с Собственника помещений

задолженности за оказанные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

8.3. Управляющая организация имеет право, по доверенности, от имени Заказчика представлять интересы Заказчика по предмету договора во всех организациях, судах и учреждениях.

8.4. Управляющая организация имеет право от своего имени в интересах Заказчика и собственников вступать в договорные отношения с третьими лицами по исполнению предмета договора.

8.5. По доверенности от Заказчика заключать возмездные договоры аренды с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, использующими общее имущество или его элементы в коммерческих целях и использовать средства, полученные от сдачи в аренду помещений на содержание общего имущества многоквартирного дома.

8.6. Заказчик может наделить Управляющую организацию иными правами в соответствии с выданной доверенностью.

8.7. Управляющая организация имеет право на безвозмездной основе пользоваться нежилыми помещениями, находящимися в данном многоквартирном доме, в рамках осуществления обязательств по данному Договору.

9. Форс-мажор.

9.1. Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. 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.

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. Порядок разрешения споров.

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

10.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Прочие условия.

11.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 января 2014 года и действует по 31 декабря 2014 года. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами.

11.2. В случае если ни одна из сторон за 30 (тридцать) дней до окончания срока действия настоящего договора не заявит в письменной форме о расторжении, либо заключении на иных

условиях, договор считается автоматически пролонгированным на каждый следующий календарный год.

11.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, хранится у Управляющей организации, Заказчика.

11.4. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 2 – Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение 3 – Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирным домом.

Приложение 4 – Расчет услуг по содержанию общего имущества.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация

ООО «Регион - Сервис»

Юридический адрес: 636785, Томская обл., г. Стрежевой, 4 МКР, дом № 408, кв. № 13.

ИНН 7022010823 / КПП 702201001

Р/счет 40702810606130000460

в ОАО «Томскпромстройбанк»

К/счет №30101810800000000754

БИК 046913754

Телефон (факс): 8 (38259) 5-24-55

Заказчик:

Романова Татьяна Егоровна,

Уполномоченный представитель
собственников многоквартирного дома
№8/1 по ул. Молодежная в г. Стрежевом
проживающая по адресу: ул. Молодежная,
8/1, корпус 1, кв. №7, к.5.

паспорт серия 6901 № 274824.

Тел. Сот. 8-913-846-14-54

Директор _____ С.И. Водяный.

Представитель _____ Т.Е. Романова.

« _____ » _____ 2014 г.

« _____ » _____ 2014 г.



Состав общего имущества многоквартирного дома

№	места общего пользования
1	Конструктивные элементы здания: фундаменты (фундамент, вентиляционные продухи, отмостка, цоколь); двери входные в подъезд, подвал, чердачные люки; окна и полы в подъезде; вентиляционные шахты, крыльца, лоджии, тамбура, общие коридоры, лестничные марши, лестничные клетки, площадки; стены, межпанельные стыки, перегородки, перекрытия, кровля, козырьки над входом в подъезд, чердачное помещение и техническое подполье.
2	Инженерные коммуникации (трубопроводы теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, ливнеотвода, вентиля, задвижки и т.д.) расположенных в техническом подвале, чердачном помещении, лестничных клетках, отопительные приборы. Трубопроводы водоснабжения, относящиеся к общему имуществу дома, заканчиваются по первым запорным вентилям от стояковых трубопроводов расположенных в квартире. Трубопровод канализации, относящийся к общему имуществу дома, заканчивается первым отводом от общего канализационного стояка (в местах соединения к санитарно-техническому оборудованию).
3	Электрооборудование: этажные щиты, щиты освещения, вводные распределительные устройства, электропроводка до квартиры, наружное освещение, лампочки, патроны, выключатели расположенные на лестничных площадках. Электрические сети и оборудование относящиеся к общему имуществу дома расположены в подвальном помещении, на лестничных площадках и заканчиваются в электрическом этажном щитке.
4	Придомовая территория (двор, пешеходные дорожки, подъездные дорожки, придомовая проезжая часть, ограждения, малые архитектурные формы).

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Управление многоквартирным домом.
2. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому,
 - бухгалтерского, оперативного и технического учета.
3. Заключение договоров с подрядными организациями на оказание услуг:
 - выполнение ремонтных работ общего имущества дома,
 - начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги,
 - осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок,
 - заключение договоров на отсрочку платежей за жилищно-коммунальные услуги,
 - взыскание задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги,
 - осуществление контроля за объемами и качеством выполненных работ по данным договорам,
 - вывоз и утилизация мусора.
4. Выполнение работ по содержанию многоквартирного дома:
 - техническое обслуживание общего имущества дома,
 - текущий ремонт общего имущества дома,
 - санитарное содержание придомовой территории,
 - круглосуточное выполнение аварийных заявок по инженерному и электрооборудованию,
5. Предоставление коммунальных услуг путем заключения договора с энергоснабжающей организацией:
 - централизованное теплоснабжение,
 - централизованное холодное водоснабжение,
 - централизованное горячее водоснабжение,
 - прием и очистка канализационных стоков.
6. Заключение договоров аренды на сдачу подвальных, чердачных и иных частей дома относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома:

1. Отопление.

Осмотр системы центрального отопления. Ревизия и ремонт запорной (регулирующие краны, вентиля, задвижки). Мелкий ремонт изоляции трубопроводов. Промывка и испытание трубопроводов отопления. Консервация и расконсервация системы отопления. Укрепление крючков для труб и приборов отопления. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления.

2. Водоснабжение.

Трубопроводы водоснабжения, относящиеся к общему имуществу дома заканчиваются по первым запорным вентилям от стояковых трубопроводов расположенных в квартире.

Осмотр системы водоснабжения. Ремонт и ревизия запорной арматуры без снятия с места. Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках. Регулировка системы горячего водоснабжения с ликвидацией непрогретов. Уплотнение сгонов с применением льняной пряди или асбестового шнура (без разборки сгонов).

3. Канализация.

Трубопровод канализации, относящийся к общему имуществу дома, заканчивается первым отводом от общего канализационного стояка (в местах соединения к санитарно-техническому оборудованию).

Осмотр системы канализации. Подчеканка раструбов канализационных труб. Проверка состояния раструбов канализационных труб с исправлением мелких неисправностей. Устранение засора в общих внутренних канализационных стояках. Прочистка организованного внутреннего водоотвода. Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков. Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков. Переключение внутреннего водостока на зимний, летний режимы работы.

4. Электрические сети и освещения здания.

Электрические сети и освещения здания относящиеся к общему имуществу дома заканчиваются в этажном электрическом щитке.

Ремонт электропроводки. Замена перегоревших электроламп на лестничных площадках, над входом в подъезд. Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования. Ревизия электрических сетей, арматуры и электрооборудования. Замена, ремонт электроустановочных изделий: предохранителей, автоматических выключателей. Периодичность проведения вышеуказанных работ составляет 1 раз в месяц.

5. Ремонт конструктивных элементов здания (кроме жилых помещений).

Проведение плановых осмотров зданий в целом – 2-а раза в год в осенний и весенний периоды. Проведение частичных осмотров связанных с осмотром отдельных элементов зданий. Проведение внеплановых осмотров зданий в случае аварий и после разного рода явлений стихийного характера. Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период. Очистка кровель, козырьков над входом в подъезд в летний период. Очистка кровель, козырьков над входом в подъезд в зимний период от снега и наледи в местах локальных протечек и мест скопления людей. Проверка наличия тяги и прочистка вентиляционных каналов. Ремонт переходных мостиков на кровле, утепление продухов в подвальном помещении, укрепление лестничного ограждения, изготовление и установка трапов в паводковый период. Снятие в летний период и установка в зимний период пружин на входных дверях. Укрепление домовых знаков. Мелкий ремонт оконных блоков, подоконников; входных дверей в подъезд, в подвал, ВРУ, чердачных люков. Мелкий ремонт штукатурки стен, клеевая покраска стен, масляная окраска стен, входных дверей. Ремонт детских и спортивных площадок, лавочек. Озеленение придомовой территории.

Приложение № 4

к договору № 13 от 01.01.14 г.

**РАСЧЕТ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
жилого дома по ул.Молодежная № 8/1**

Виды услуг	Ед.изм.	Тарифы согласно Решению общего собрания	Общая площадь, кв.м.	Сумма к оплате в месяц, руб.	Сумма к оплате в год, руб.
1 Содержание общего имущества ж/д по ул.Молодежная № 8/1	руб.за 1 кв.м.	21,21	3627,23	76933,54	923202,48
в том числе:					
обслуживание конструктивных элементов здания	руб.за 1 кв.м.	2,40	3627,23	8705,35	104464,20
обслуживание сантехнических систем	руб.за 1 кв.м.	3,51	3627,23	12731,58	152778,96
обслуживание электросетей и электрооборудования	руб.за 1 кв.м.	1,41	3627,23	5114,39	61372,68
уборка лестничных клеток	руб.за 1 кв.м.	8,76	3627,23	31774,53	381294,36
уборка мусоропровода	руб.за 1 кв.м.	1,43	3627,23	5186,94	62243,28
содержание придомовой территории	руб.за 1 кв.м.	1,47	3627,23	5332,03	63984,36
услуги управления	руб.за 1 кв.м.	2,23	3627,23	8088,72	97064,64
ремонт жилья	руб.за 1 кв.м.	2,20	3627,23	7979,91	95758,92
лифт	руб.за 1 кв.м.	3,99	3627,23	14472,65	173671,80
вывоз ТБО	руб.за 1 кв.м.	2,54	3627,23	9213,16	110557,92
ИТОГО в месяц:	руб.за 1 кв.м.	29,94		108599,26	
ИТОГО за год:	руб.за 1 кв.м.				1303191,12

Исполнитель: Довыдова О.Г.

тел. 5-24-55