

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 5

г. Дятьково

30.06.2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОТСЖ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Попельш Надежды Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Дятьково, ул. 13-й микрорайон д. 5, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (**протокол № 12 от «30» июня 2016 г.**).

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

2.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

3. Термины и понятия, используемые в Договоре.

3.1. **Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – общее имущество)** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

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

В целях выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора состав общего имущества определяется в соответствии с п.4.2. настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в пределах следующих границ общего имущества:

3.2.1. внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

3.2.2. внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

3.2.3. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

3.2.4. по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

3.3. Плата за жилое помещение либо плата за содержание и ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за жилое помещение либо платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

4. Предмет договора.

4.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Дятьково, ул. **13-й микрорайон д. 5**, в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, и ремонту общего имущества в таком доме, и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества указан в Приложении №2 и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по соглашению сторон.

5. Права и обязанности Собственника.

Собственник пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

5.1. Собственник вправе:

- 5.1.1. в любое время принять решение об изменении способа управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5.1.2. требовать своевременно и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №2 к настоящему договору;
- 5.1.3. требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки;
- 5.1.4. требовать бесперебойного предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг;
- 5.1.5. получать от Управляющей организации акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;
- 5.1.6. требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении;
- 5.1.7. принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом;
- 5.1.8. вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников;
- 5.1.9. направлять Управляющей организации обращения с просьбой об организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с указанием перечня вопросов, поставленных на повестку дня данного собрания;
- 5.1.10. путем принятия решений на общем собрании выбирать или быть избранным членом совета дома, уполномоченным представителем (старшим по дому, старшим по подъезду);
- 5.1.11. осуществлять контроль за сохранностью общего имущества дома.

5.2. Собственник обязан:

- 5.2.1. соблюдать правила содержания общего имущества и правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних квартирах (комнатах);
- 5.2.2. в порядке установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 11 настоящего Договора, на основании представленных Управляющей организацией платежных документов своевременно и полностью вносить плату:
 - 5.2.2.1. за жилое помещение либо за содержание и ремонт общего имущества;
 - 5.2.2.2. за коммунальные услуги;
 - 5.2.2.3. за капитальный ремонт общего имущества, если такая плата будет установлена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5.2.3. использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 5.2.4. поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе

Собственника, не относящегося к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных Собственников;

5.2.5. обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу;

5.2.6. нести совместно с другими собственниками дома расходы на приобретение и восстановление общего имущества, вышедшее из строя или пришедшее в негодность, если такое было уничтожено или похищено третьими лицами (включая неустановленных лиц);

5.2.7. обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время;

5.2.8. уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

5.2.9. при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и/или в соответствующие органы государственной власти и/или местного самоуправления; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей;

5.2.10. в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, использовать общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

5.2.11. обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета, установленных в помещении;

5.2.12. в установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять поверку общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и предоставлять сведения Управляющей организации;

5.2.13. ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливать сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления собственников о принятых им решениях;

5.2.14. при необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по требованию Управляющей организации принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении №2 к настоящему Договору;

5.2.15. при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества принять на общем собрании собственников решение о проведении капитального ремонта и об оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений Управляющей организации;

5.2.16. не размещать на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;

5.2.17. обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника;

5.2.18. соблюдать правила пожарной безопасности.

5.3. Собственнику запрещается:

5.3.1. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические

- возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4-х кВт);
- 5.3.2. устанавливать индивидуальные телевизионные антенны на крыше жилого дома;
- 5.3.3. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 5.3.4. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 5.3.5. самостоятельно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении;
- 5.3.6. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- 5.3.7. без согласования с Управляющей организацией производить переустройство и перепланировку помещения, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

6. Права и обязанности Управляющей организации.

Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных ей Собственниками на основании настоящего договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

6.1 Управляющая организация вправе:

- 6.1.1. принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещения или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги;
- 6.1.2. требовать свободного допуска в заранее согласованного с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 6.1.3. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством РФ, подачу Собственнику горячей воды, электрической энергии и газа;
- 6.1.4. привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно;
- 6.1.5. производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях многоквартирного дома;
- 6.1.6. в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Собственниками обязанности по внесению платежей, предусмотренных п.5.2.2. настоящего Договора, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке внести изменения в Приложение №2 к настоящему Договору и не выполнять отдельные работы или услуги, указанные в Приложении №2;
- 6.1.7. Управляющая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором.

6.2. Управляющая организация обязана:

- 6.2.1. приступить к выполнению настоящего Договора с **01 августа 2016 г.**
- 6.2.2. при отсутствии прямых договоров заключить в интересах Собственника с энергосберегающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме;

- 6.2.3. бесперебойно предоставлять Собственнику коммунальные услуги, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Предоставлять собственнику коммунальные услуги надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг;
- 6.2.4. в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу;
- 6.2.5. устранять аварии на общем имуществе в установленные сроки;
- 6.2.6. при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника в течении одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставлять Собственнику информацию о показаниях приборов учета;
- 6.2.7. вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставление коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения;
- 6.2.8. информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг;
- 6.2.9. организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации;
- 6.2.10. организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов;
- 6.2.11. разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии;
- 6.2.12. предоставлять собственникам и нанимателям платежные документы на оплату жилого помещения, коммунальных услуг не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- 6.2.13. выдавать проживающим в доме гражданам сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества и другую информацию, предусмотренную действующими нормативно-правовыми актами;
- 6.2.14. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;
- 6.2.15. передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме;
- 6.2.16. по поручению Собственника проводить и организовывать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 6.2.17. осуществлять функции лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства, месту пребывания;
- 6.2.18. при выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества предложить Собственникам проведение капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

6.2.19. при выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении №2 к настоящему Договору, предложить Собственникам проведение дополнительных работ, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение;

6.2.20. принимать участие в приемке индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учета;

6.2.21. прибыть на составление акта о состоянии общего имущества в случае истечения срока настоящего Договора или досрочного расторжения.

7. Собственник нежилого помещения.

7.1. Собственник нежилого помещения несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, производит оплату коммунальных услуг.

8. Особые условия (применяется при наличии в многоквартирном доме помещений, находящихся в муниципальной собственности).

8.1. Управляющая организация:

8.1.1. на условиях, предусмотренных настоящим Договором, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляет коммунальные услуги нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда;

8.1.2. производит по поручению наймодателя начисление и сбор с нанимателей жилых помещений платы за жилое помещение по тарифам, установленных органами местного самоуправления, и коммунальные услуги по тарифам, установленным уполномоченными органами;

8.1.3. по поручению наймодателя ежемесячно включает в платежные документы, предоставляемые нанимателям, позицию «плата за пользование жилыми помещениями (плата за найм)» и начисленную сумму платы за найм;

8.1.4. своевременно извещает наймодателя о фактах нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги;

8.1.5. принимает меры по взысканию с нанимателя жилого помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.2. Администрация г. Дятьково:

8.2.1. на основании соответствующей доверенности выступает полномочным представителем в части муниципальной доли собственности на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме;

8.2.2. в согласованном с Управляющей организацией порядке вносит Управляющей организации плату:

8.2.2.1. за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги, если размер вносимой нанимателем жилого и нежилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором;

8.2.2.2. за капитальный ремонт общего имущества.

8.3. Управляющая организация заключает с владельцами нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (арендаторами, ссудополучателями и др.), договоры на возмещение расходов на содержание и ремонт общего имущества, предоставление коммунальных услуг.

Владельцы нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (арендаторы, ссудополучателя и др.) несут расходы по содержанию и ремонту общего

имущества путем внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества, производят оплату за коммунальные услуги.

9. Ответственность сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников.

9.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками жилых помещений обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги Собственники жилых помещений уплачивают Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

9.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником, владельцем нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе капитальный, коммунальные услуги Собственник несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

9.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

9.7. Действия Управляющей организации не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения общего собрания Собственников.

Управляющая организации не отвечает за ущерб, возникший в результате действий (бездействий) собственников, включая непринятия решения о размере и сборе денежных средств на капитальный ремонт.

10. Цена договора и порядок расчетов.

10.1. В рамках настоящего Договора Собственник вносит плату:

10.1.1. собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10.1.2. за коммунальные услуги

10.1.3. за капитальный ремонт общего имущества, если такая плата будет установлена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами:

10.2.1. для нанимателей, собственников и лиц, проживающих с ними в жилых помещениях, в порядке, установленном постановлением Правительства РФ, исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенного по показаниям прибора учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами;

10.2.2. для собственников, владельцев нежилых помещений исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а при их отсутствии в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами.

10.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается на срок не менее, чем один год, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), установленных в настоящем Договоре.

10.4. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору составляет 12,5 руб. за 1 кв. м. общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и при её согласии.

10.5. Если Собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

10.6. Собственник ежемесячно вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца следующего за истекшим.

10.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.8. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении №2, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

10.9. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

10.10. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

11. Срок настоящего договора.

11.1. Срок действия настоящего Договора с «01» августа 2016 г. по «31» июля 2017 г.

11.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если по окончании срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении.

11.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

11.4. Собственник вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом. Настоящий Договор считается прекращенным с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Прочие условия.

12.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

12.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

12.3. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям Сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре.

12.4. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при недостижении приемлемого с обеих сторон, разрешают споры в судебном порядке. Возникновение спора между сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

12.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из Сторон. В одном экземпляре договора – экземпляре Управляющей организации расписываются все собственники помещений в многоквартирном доме.

12.6. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

12.6.1. Приложение №1 «Список собственников помещений в многоквартирном доме № 5 по ул.13-й микрорайон» (хранится в одном экземпляре с экземпляром настоящего Договора Управляющей организации);

12.6.2. Приложение №2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

13. Юридические адреса и подписи сторон.

Управляющая организация:
ООО «ОТСЖ»

«Собственники»

Приложение № 1

242600, г.Дятьково, 13 м/р-н, д.7, кв 63
ОГРН - 1163256055951
ИНН - 3245010481
КПП - 324501001
e-mail: ooo.otszh@mail.ru



 /Н.В.Попельш/

Технический регламент содержания общего имущества жилого дома

1. Уборка общих помещений и придомовой территории:

- посыпка тротуара противогололедными составами - по мере необходимости;
- очистка тротуаров от снега – ежедневно; при сильном снегопаде – по мере необходимости;
- очистка придомовой территории от мусора – ежедневно (за исключением выходных и праздничных дней);
- очистка водосточков – по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год (весна, осень);
- очистка крыши от наледи, сбивание сосулек – по мере необходимости;
- санитарная обработка технических подвалов – по мере необходимости, но не реже 1-го раза в год.

2. Эксплуатация внутренних инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, систем отопления и канализационной системы:

- периодический осмотр систем ХВС, ГВС, СО и КС – по мере необходимости;
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО и КС после аварий, ремонтов – по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилях – по мере необходимости;
- промывка, испытание системы центрального отопления – один раз в год;
- регулировка системы центрального отопления – по мере необходимости;
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования – по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить эти работы;
- отключение приборов отопления при их неисправности – по мере необходимости;
- очистка грязевиков, воздухоотделителей – 1 раз в год;
- прочистка канализационной системы – по мере необходимости;
- откачка воды из подвалов – по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудования:

- периодический осмотр и ревизия электросетей – 2 раза в год;
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий – по мере необходимости;
- смазка пинцетов рубильников, подтяжка и зачистка контактов болтовых соединений – 2 раза в год;
- проведение профилактических испытаний – 1 раз в год;
- замена неисправных участков электропроводки, вышедших из строя электрических установок узла (выключателей, патронов, светильников) – по мере необходимости;
- замена вышедших из строя предохранителей, автоматических выключателей, электросчетчиков и общедомовых электрощитовых – по мере необходимости.

4. Конструктивные элементы жилого дома:

- технические осмотры жилого дома – 2 раза в год;
- периодические проверки дымоходов – 4 раза в год;
- периодические проверки вентиляции – 1 раз в год;
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств – по мере необходимости;
- закрытие, открытие продухов – 2 раза в год;
- замена разбитых оконных заполнений в местах общего пользования – 1 раз в год;
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей, отклонение стен от вертикалей, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация

систематического наблюдения с помощью маяков и ведение журналов – по мере необходимости;

- укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапетов, а также трубопроводов водоотводящих устройств – по мере необходимости;
- локальный ремонт межпанельных стыков – по мере необходимости;
- устранение мелких неисправностей кровель – по мере необходимости;
- мелкий ремонт ступеней входных крылец – по мере необходимости;
- мелкий ремонт козырьков при входе в подъезд – по мере необходимости.

5. Благоустройство прилегающей территории:

- мелкий ремонт, укрепление и окраска, имеющихся малых архитектурных форм – по мере необходимости;
- сезонное выкашивание травы – по мере необходимости;
- декоративная обрезка кустов и деревьев – по мере необходимости;
- вырубка аварийных деревьев – по мере необходимости.

6. Аварийное обслуживание:

- обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) – круглосуточно;
- устранение течи, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС – по мере обнаружения;
- ремонт, замена аварийно поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС – по мере необходимости;
- ремонт неисправной внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов – по мере необходимости.