

Договор

Управления многоквартирным домом

ООО УК «ТЕРРИТОРИЯ»



Территория

Г. ПЕТРОЗАВОДСК

Договор

Управления многоквартирным домом

№ _____ ул. _____

г. Петрозаводск

« _____ » _____ 20 г.

«Управляющая организация»: Общество с ограниченной ответственностью УК «Территория» в лице директора Меньшиковой Светланы Николаевны, действующей на основании Устава и **«Собственник»** _____ кв. № _____ кв. м. квартиры _____ Собственники помещений в многоквартирном доме, действующей на основании свидетельства о праве собственности или иного документа, удостоверяющего право собственности на помещение, совместно именуемые, в дальнейшем, «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.2. Предметом договора является осуществление Управляющей организацией по поручению собственников на определенный срок за плату деятельности по управлению многоквартирным домом, а именно:

- предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- предоставление Собственнику коммунальных услуг;
- иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. Участие собственников в настоящем договоре обуславливается реализацией ими обязанностей по содержанию общей долевой собственности, а именно:

- содержанию общего имущества многоквартирного дома (ст. 36,39, 158 ЖК РФ, Постановление правительства РФ 290), население расходов по капитальному и текущему ремонту, в порядке, на условиях и в размерах, определяемых настоящим договором.

1.4. Объектом управления по настоящему договору является общее имущество многоквартирного дома, в котором находится помещение Собственника.

1.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади занимаемого им помещения.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору,

определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными постановлениями Правительства РФ от 13.09.2006г. №491, решением общих собраний собственников помещений Дома.

1.7. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

1.8. Исполнение условий настоящего договора Управляющая организация обеспечивает путем привлечения организаций (независимо от их организационно-правовой формы), осуществляющих соответствующие виды деятельности, на договорной основе.

1.9. Предоставление Собственнику коммунальных услуг (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) Управляющая организация обеспечивает путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Состав коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома. Управляющая организация вправе передать функции по сбору, начислению платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

1.10. По решению общего собрания собственников Управляющая организация ведет учет, начисление, сбор и аккумулирование средств на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, собираемых с собственников. Расходование собранных средств осуществляется строго в соответствии с решением общего собрания собственников, если иное не предусмотрено сторонами в тексте настоящего договора.

1.11. Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией его персональных данных в целях исполнения условий настоящего договора. Управляющая организация обеспечивает принятие мер по обеспечению безопасности персональных данных Собственника при их обработке. (№ 152-ФЗ от 27.07.2006г)

1.12. Для осуществления деятельности направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, контроля качества предоставляемых сторонними организациями жилищно-коммунальных услуг по вопросам, не относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация взаимодействует с избранным на общем собрании собственников помещений Советом дома.

1.13. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.14. Собственник выплачивает Управляющей организации вознаграждение (компенсацию затрат по управлению) в соответствии с условиями настоящего договора в размере, определенном Приложением № 3 к настоящему договору

2.1.15. Требовать возмещения убытков, понесённых в результате нарушения собственниками обязательств по настоящему договору.

2.1.16. Требовать от собственников проведения общих собраний собственников в установленный срок для принятия решений по проведению аварийных и неотложных работ.

2.1.17. Вносить на голосование общего собрания собственников вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего договора, уведомлять собственников о необходимости проведения общих собраний для принятия решений по управлению общей собственностью.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Обеспечить организацию управления, содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ и услуг (*Приложение № 3* к настоящему договору).

2.2.2. Перечень работ по текущему ремонту (*Приложение № 4*) и капитальному ремонту (*Приложение № 5*) общего имущества устанавливается общим собранием сроком на один год. По истечении установленного срока общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации определяется новый перечень, объем и стоимость ремонтных работ. По истечении срока действия решения по выполнению текущего ремонта в соответствии с *Приложением № 4* к настоящему договору, денежные средства на текущий ремонт аккумулируются на счете управляющей организации для последующего использования в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.2.3. Перечень услуг по организации управления и содержанию общего имущества (*Приложение №3*) определяется на срок действия настоящего договора и может быть изменен решением общего собрания с учётом предложения Управляющей организации, но не ранее чем через 12 месяцев, со дня его принятия.

2.2.4. Проводить выбор исполнителей (подрядных в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества и заключать с ними договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно.

2.2.5. Осуществлять расчеты с исполнителями, путем направления принятых у Собственника денежных средств в уплату платежей за предоставленные услуги. Производить оплату фактически выполненных Исполнителями работ.

2.2.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, связанные с исполнением настоящего договора, и принимать по ним меры в пределах предоставленных полномочий.

2.2.7. Обеспечить работу диспетчерских служб для надлежащего содержания и аварийного обслуживания многоквартирного дома, его инженерного оборудования, лифтов, переговорных устройств.

2.2.8. Вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых услуг:

- по эксплуатации и ремонту лифтов (дата и время остановки и запуска лифта);

- по сбору и вывозу бытовых отходов (соблюдение графика вывоза бытовых отходов).

2.2.9. Контролировать качество поставляемых коммунальных услуг. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.2.10. По заявлению Собственника вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение (давление на вводе в дом и в точке водоразбора);

- горячее водоснабжение (давление на вводе в дом и в точке водоразбора, температура горячей воды на вводе в дом и в точке водоразбора в помещении собственника);

- центральное отопление (давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе на вводе в многоквартирный дом, температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе на вводе и после смешения, на выходе из теплового узла, температура воздуха в жилом помещении);

- электроснабжение (напряжение на вводе в дом).

2.2.11. Составлять и оформлять в надлежащем порядке соответствующие акты о предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов коммунальных ресурсов.

2.2.12. Информировать Собственника о проведении плановых и внеплановых ремонтных работ.

2.2.13. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за отчетный период один раз в год одновременно с направлением предложения управляющей организации о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

2.2.14. Отчет о выполнении настоящего договора, а также уведомление о состоянии общего имущества и предложения управляющей организации по ремонту доводятся до сведения Собственника путем размещения на доске объявлений на площадке первого этажа подъездов.

2.2.15. Выполнять предусмотренные настоящим договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. На своевременное получение заказанных услуг по настоящему договору, установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.1.2. На устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг в установленные договором сроки.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией принятых на себя обязательств, предусмотренных в тексте настоящего договора как лично, так и через Совет дома.

3.1.4. На получение письменных и устных консультаций относительно порядка и размера оплаты услуг.

3.1.5. На получение дополнительных услуг за отдельную плату в согласованном с Управляющей организацией порядке.

3.1.6. На устранение аварийных заявок в срок, предусмотренный техническим регламентом. Аварии, произошедшие по вине Собственника, устраняются за его счет. Не аварийные заявки, отнесенные к работам по содержанию общедомового имущества, выполняются в течение 10 дней с момента поступления заявки (заявления) в Управляющую (обслуживающую) организацию, если меньший срок не предусмотрен техническим регламентом РФ.

3.1.7. Обращаться с жалобами, заявлениями как в Управляющую организацию, так и в контролирующие и надзорные инстанции, осуществляющие работу в жилищной сфере.

3.1.8. Принимать, пересматривать и изменять перечень и состав работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений. Проведение текущего и капитального ремонта выполняется на основании решения собрания собственников по утвержденному Управляющей организацией плану.

3.1.9. Осуществлять контроль над исполнением условий настоящего договора. В случае выявления недостатков в сроках и качестве предоставляемых услуг, оформленных двухсторонним актом, подписанным представителями Совета дома и Управляющей организации, выходить с предложением перерасчета платы по договору. Снижение размеров платы за услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3.1.10. Получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.1.11. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

3.1.12. Участвовать в плановых обследованиях технического состояния общего имущества многоквартирного дома лично, либо через Совет дома.

3.1.13. Собственник не вправе производить размещение сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, на конструктивных элементах здания, без оформления разрешения в установленном законом порядке.

3.1.14. Собственник не вправе устанавливать, подключать без письменного согласования Управляющей организации и использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, использовать индивидуальные приборы, не прошедшие сертификацию, не отвечающие установленным требованиям безопасности.

3.1.15. Собственник не вправе использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.

3.1.16. Собственник не вправе хранить в помещении, а также в местах общего пользования легко воспламеняемые, ядовитые и взрывоопасные вещества.

3.1.17. Утвердить полномочия совета многоквартирного дома:

- 1) Обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) Выносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и представления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компенсации совета многоквартирного дома, избираемых комиссией и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;
- 3) Представлять собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) Представлять собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проекта договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;
- 5) Осуществлять контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

б) Представлять на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить предусмотренную договором плату за оказанные услуги: за содержание, ремонты и коммунальные услуги, в том числе за третьих лиц (арендаторов, нанимателей, ссудополучателей), если иное не предусмотрено соответствующими договорами с собственником муниципального фонда, арендодателями и ссудодателями.

3.2.2. Соблюдать Правила содержания общего домового имущества, а также другие установленные законодательством нормы и требования, регулирующие взаимоотношения сторон. В связи с чем, использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и помещение по назначению, содержать помещение в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать его сохранность.

3.2.3. При обнаружении неисправностей в помещении или в местах общего пользования многоквартирного дома принимать необходимые меры к их устранению, а при возникновении аварийных ситуаций немедленно сообщать о них в аварийную и диспетчерскую службы.

3.2.4. Ежегодно к началу отопительного сезона до 15 сентября за свой счет производить утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол своего помещения, замену неисправных приборов отопления. В случае невыполнения Собственником условий, оговоренных в данном пункте договора, Управляющая организация не несет ответственности за обеспечение нормативного температурного режима в помещении Собственника.

3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку инженерного оборудования либо установку дополнительного оборудования, в том числе приборов учета расхода тепла, воды, размещение и установку на стенах здания наружной рекламы, баннеров, без получения разрешения установленного действующим законодательством.

3.2.6. Не превышать нагрузку электрических сетей. Максимально допустимая мощность бытовых электроприборов, которые может использовать Собственник помещения, определяется техническими возможностями электрических сетей многоквартирного дома, которая для многоквартирных домов с газовыми плитами составляет 1,5 кВт, с электроплитами составляет 2 кВт. (без учета мощности электроплиты).

Электроснабжение Собственника осуществляется по третьей категории надежности.

3.2.7. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить бытовые отходы в специально определенные и оборудованные места. При производстве ремонта в жилом помещении вывоз строительного мусора осуществляется по отдельному договору, заключаемому между Собственником и специализированной организацией.

3.2.8. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.2.9. Не допускать сбрасывания в систему водоотведения кислот, мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие отходы и легковоспламеняющиеся жидкости в мусоропровод.

3.2.10. Соблюдать правила пользования жилым помещением, не допускать выполнения в многоквартирном доме и помещении работ или совершения действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан.

3.2.11. За свой счет производить ремонт общего имущества, либо замену поврежденного инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо третьих лиц (арендаторов, нанимателей и др.), фактически пользующихся помещением, а также возмещать связанные с этим убытки, в том числе нанесенные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу иных Собственников.

3.2.12. Возмещать Управляющей организации, реально понесенные ею расходы по выполнению работ неотложного, аварийного характера в отношении общего имущества многоквартирного дома. Оплата производится на основании выставленных дополнительных счетов собственникам помещений соразмерно их долям в праве общей собственности, либо платежных документов с конкретикой работ по строке АВР.

3.2.13. Принимать решения на своих общих собраниях о порядке возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, предусмотренных на выполнение работ по настоящему договору и принятым в установленном порядке перечням.

3.2.14. Допускать в занимаемое помещение работников обслуживающих организаций, аварийных служб и Управляющей организации, для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в занимаемом помещении, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций.

3.2.15. При аварии на внутренних инженерных сетях многоквартирного дома, находящихся в помещении Собственника, при необходимости, обеспечивает немедленное освобождение занимаемых помещений от материальных ценностей и обеспечивает их сохранность за свой счет на время ремонта.

3.2.16. Нести риск повреждения, разрушения помещения, повреждения или утраты имущества, связанного с форс-мажорными обстоятельствами и действиями третьих лиц.

3.2.17. При выявлении обоснованной необходимости проведения срочного ремонта общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренного договором, принять в течение 30 дней со дня получения соответствующего уведомления от Управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение о необходимости и сроке его проведения, размере и сроках оплаты (возмещения расходов) за выполнение такого ремонт

3.2.18. В течение 30 календарных дней со дня соответствующего уведомления Управляющей организации принимать решения на общем собрании собственников по вопросам:

- изменения по предложению Управляющей организации размера платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества;
- необходимости проведения срочного ремонта, неотложных работ (в отсутствие накопленных денежных средств, либо их недостаточности на счете дома), невыполнение которых чревато возникновением аварийных ситуаций на многоквартирном доме, угрожающих имуществу (в том числе общему домовому), жизни и здоровью людей и компенсированию таких расходов и затрат управляющей организации;
- утверждения или изменения по предложению управляющей организации перечня работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества. Уведомление доводится до собственников путём размещения на доске объявления, а в случае отсутствия – на площадке первого этажа каждого подъезда».

3.2.19. Самостоятельно заключать договоры и нести бремя расходов на:

- охрану помещения, имущества;
- обслуживание и ремонт своего технологического оборудования, размещенного в занимаемом помещении, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома;
- услуги городской и междугородней телефонной связи.
- иные услуги, не предусмотренные настоящим договором.

3.2.20. В случае перехода права собственности на помещение Собственник обязан в разумный срок представить Управляющей организации сведения о новом собственнике. Собственник обязан незамедлительно, после подписания сторонами акта приема-передачи помещения предоставить в Управляющую организацию или уполномоченному ею лицу копию указанного акта для прекращения расчетов по настоящему договору. В случае несвоевременного извещения или не извещения о сдаче помещения, а также в случае его не сдачи по акту Управляющая организация оставляет за собой право производить взимание платы по возмещению расходов на содержание и ремонт общего

имущества многоквартирного дома до извещения или сдачи помещения по соответствующему акту.

3.2.21. В случае сдачи помещения в аренду (коммерческий найм) третьим лицам собственник обязан в течение 3 дней предоставить УО сведения об арендаторе (нанимателе).

3.2.22. При наличии отдельного входа в занимаемое помещение собственник, либо лицо, пользующееся помещением собственника, обязаны согласовать с Управляющей организацией вопросы благоустройства прилегающей к помещению территории, в том числе установку (и последующее содержание) мусоросборников у отдельных входов, уборку прилегающей к помещению территории в радиусе – не менее 5 метров, организацию сбора и вывоза образующихся в результате предпринимательской деятельности отходов, путём самостоятельного заключения соответствующих договоров со специализированными организациями.

3.2.23. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего договора, в период действия настоящего договора, за исключением случаев установленных законом.

4. Порядок расчетов по договору

4.1. Собственник обязуется производить оплату по настоящему договору в полном объеме.

Размер платы по настоящему договору установлен решением общего собрания собственников сроком на один год (12 месяцев) и по истечении каждого года (12 месяцев) действия договора) на следующий год (12 месяцев) определяется в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора с учетом предложений Управляющей организации. Устанавливаемый размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен обеспечивать возмещение расходов Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация по настоящему договору получает вознаграждение в размере платы за управление утвержденной общим собранием собственников в порядке и на условиях установленных жилищным законодательством и настоящим договором.

4.3. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за управление, содержание и ремонт общего домового имущества на следующий год и не заявили в установленном договором порядке о расторжении договора управления на следующий год, начисление платы производится Управляющей организацией в следующем порядке:

- размер платы за управление, содержание общего домового имущества многоквартирного дома принятый общим собранием на прошедший отчетный год, без изменения объема оказываемых услуг подлежит пролонгации услуг на следующий год.

- размер платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома принятый общим собранием на прошедший год.

4.4. Объем необходимых работ и размер платы за ремонт определяется в соответствии с действующем законодательством и условиями настоящего договора.

4.5. Расчетный период для оплаты услуг по настоящему договору устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Платежи производятся по выбору Собственника через приемные пункты на основании счетов (квитанций), направляемых Управляющей организацией или по ее поручению иной организацией, осуществляющей сбор платежей по настоящему договору.

4.6. Управляющая организация обязана информировать Собственника в письменной форме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальных услуг, не позднее, чем за десять дней до даты представления платежных документов устанавливающих оплату в ином размере.

4.7. Определение размера платы за коммунальные услуги и его изменение производится в порядке, установленном Правительством РФ и настоящим договором.

4.8. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества определяется исходя из общей площади жилого (нежилого) помещения, находящегося в собственности и установленного решением общего собрания собственников помещений размера платы за один квадратный метр общей площади помещения Собственника в месяц.

4.9. Размер платы за услуги организаций и предприятий, деятельность которых регулируется утверждаемыми тарифами (платой) уполномоченными органами, то размер платы для собственников помещений изменяется с момента утверждения новой стоимости услуги, но не чаще чем один раз в год. (Указанное решение вступает в силу после утверждения общим собранием собственников.) Номер и дата Решения отражаются в платежном документе, направляемом Собственнику.

4.10. Собственными доходами Управляющей организации по настоящему договору является плата за управление общим имуществом в многоквартирном доме.

4.11. Цена договора устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (размеру платы за жилое помещение).

Не использование Собственником помещения не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

5. Порядок осуществления контроля и ответственность сторон

5.1. В целях обеспечения контроля Управляющая организация в установленный жилищным законодательством срок (п.11 ст.162 ЖК РФ) предоставляет Собственникам отчет о выполнении со своей стороны обязательств, предусмотренных в договоре управления и приложениям к нему.

5.2. В целях контроля за деятельностью Управляющей организации, подрядных и специализированных организаций, эффективного взаимодействия сторон по договору и оперативного разрешения вопросов, относящихся к предмету настоящего договора, Собственники вправе выбрать и утвердить на доме Совет многоквартирного дома. Полномочия указанных лиц, как представителей всех собственников многоквартирного дома согласовываются с Управляющей организацией и подтверждаются решением общего собрания собственников.

5.3. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

5.4. За нарушение Управляющей организацией установленных договором сроков организации устранения недостатков в качестве предоставляемых услуг или превышение допустимых перерывов в предоставлении услуг Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уменьшения оплаты услуг в порядке, установленном Правительством РФ.

5.5. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. (Постановление РФ № 491 от 13.08.2006г. п.14 «Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилых помещений...»)

5.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере фактически причиненного ущерба.

5.7. В случае передачи Собственником помещения в пользование, аренду и на другом законном основании иным лицам ответственность перед Управляющей организацией за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора несет Собственник помещения.

5.8. За несвоевременную оплату предоставленных услуг Собственник обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после

наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (ч.14 ст.155 ЖК РФ).

5.9. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организацией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.10. При непредставлении доступа в занимаемое помещение в случаях возникновения аварийной ситуации Собственник несет ответственность по возмещению реального ущерба причиненного Управляющей организацией или третьим лицам.

5.11. Неисполнение или некачественное исполнение обязательств по настоящему Договору подтверждается актом, составленным в 3-х дневный срок со дня выявления этих нарушений, если меньший срок не предусмотрен действующим законодательством, в присутствии представителя Управляющей организации и Собственника (при необходимости с привлечением иных заинтересованных сторон). При неявке надлежаще уведомленного (телефонограмма, факс письменное уведомление и т.п.) представителя одной из сторон делается соответствующая отметка в акте, который будет считаться действительным в случае привлечения к ответственности виновной стороны.

5.12. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны стремятся разрешить в досудебном, претензионном порядке. При не достижении согласования спор может быть передан на разрешение суда.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента утверждения общим собранием собственников многоквартирного дома и действует в течение срока установленного также решением общего собрания собственников помещений.

6.2. В случае, если общим собранием собственников помещений не установлен срок заключения настоящего договора, договор заключается сроком на три года.

6.3. Договор считается пролонгированным на тот же срок, в случае если ни одна из сторон не менее чем за три месяца до его прекращения не заявит о намерении его расторгнуть.

6.4. Досрочное расторжение договора возможно только с предварительным уведомлением второй стороны о расторжении договора за три месяца. При отсутствии согласия одной из сторон, договор может быть расторгнут в судебном порядке. В случае если инициатива досрочного расторжения договора принадлежит собственнику, уведомление в адрес управляющей организации направляется совместно с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.5. В случае расторжения собственниками настоящего договора в соответствии с п.п. 8.2. п. 8. ст. 162 ЖК РФ, они обязаны доказать факт не исполнения управляющей организацией условий договора, с возмещением всех убытков, понесённых управляющей организацией к моменту расторжения.

6.6. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий.

6.7. Действие настоящего договора прекращается при:

- ликвидации юридического лица;
- физическом разрушении помещения или многоквартирного дома;
- существенного изменения законодательства, при котором становится невозможным исполнение условий настоящего договора.

6.8. В случае смерти Собственника, с которым заключен настоящий договор, права и обязанности переходят к лицу (лицам), у которого появляется право на данное помещение в силу закона, завещания, с момента возникновения права в установленном порядке, а также при переходе права собственности к другим лицам по любым законным основаниям.

6.9. При переходе права собственности на помещение в порядке наследования наследники несут обязанность по исполнению обязательств наследодателя по настоящему договору.

6.10. Обязательства сторон по настоящему договору прекращаются их фактическим исполнением.

6.11. С момента заключения настоящего договора прекращают свое действие все ранее заключенные договоры управления.

6.12. Настоящий договор составлен на 27 страницах, в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Управляющей организации, другой у Собственника.

6.13. Приложения № 1, 2, 3 являются неотъемлемой частью договора и вступают в действие с момента подписания настоящего договора.

6.14. Приложения № 4, 5 являются неотъемлемой частью договора при условии принятия собственниками помещений на общем собрании положительного решения о перечне, сроках и стоимости ремонтных работ и вступает в действие с момента начала действия договора управления.

Приложение № 1

Состав
общего имущества многоквартирного жилого дома
по адресу: ул. _____, дом _____

1.1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в указанном многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

1.2. крыша;

1.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, обслуживающие более одной квартиры, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

1.4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

1.5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

1.6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

1.7. тепловой пункт.

1.8. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.9. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одной квартиры.

1.10. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью на фасаде здания.

Приложение № 2

Параметры качества предоставления коммунальных услуг и предельная продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 307
(перечень коммунальных услуг зависит от степени благоустроенности МКД)

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
I. Холодное водоснабжение	
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается
II. Горячее водоснабжение	
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа;

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
	для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°C - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°C
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается
III. Водоотведение	
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
IV. Электроснабжение	
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
	24 часа - при наличии одного источника питания
* Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.	
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается
V. Газоснабжение	
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца
12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается
13. Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается
VI. Отопление	
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
	воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C
15. Обеспечение температуры воздуха*: в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - 31°C и ниже - +20 (+22)°C; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается
* Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.	
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления,	отклонение давления более установленных значений не допускается

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	

8. Юридический адрес и реквизиты сторон

Управляющая организация: ООО УК «Территория»

Свидетельство о государственной регистрации: от 13.08.2014 г. №1141001009599

Юридический адрес: 185005, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ригачина, д. 47.

Фактический адрес: 185000, Республика Карелия, ул. М.Мерецкова, д.8Б, офис 3

Тел. 8(814)2 59-59-71

e-mail: yk-territoria@yandex.ru 595971ter@mail.ru

ОГРН 1141001009599

ИНН/КПП 1001286837/100101001

Банковские реквизиты:

БИК 048602673

Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ №8628 СБЕРБАНКА РОССИИ

Корр. счет 30101810600000000673

Рас. счет 40702810425000000148

Директор ООО УК «Территория»

Для физических лиц:

Квартира № _____

Собственник: _____

паспорт серия № _____ выдан « _____ » _____ г.

зарегистрирован по адресу: _____

Подпись _____ / _____ /

Юридический адрес: _____

ИНН/КПП _____

БИК _____ Р/сч _____

(должность)

(подпись)

(ФИО)



Меньшикова С.Н.

М.П.

Управляющая организация: ООО УК «Территория»

Режим работы: пн.-пт. с 09.00-17.00

Обед с 13.00-14.00

Приемная: 8 (814)2 59-59-71