

ДОГОВОР 03-12/39-09
управления многоквартирным домом

«1» апреля 2009г.

г. Калуга

Собственники помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Калуга, Московская 317 именуемые Собственники с одной и ООО "ЭРСУ12" в лице директора Девяшиной Людмилы Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая компания**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников в форме заочного голосования от 24 февраля 2009 года.

1.3. Собственники передают с 01 апреля 2009 , а Управляющая организация принимает в управление по акту приема-передачи (в котором отражается техническое состояние), в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором многоквартирный дом, общей площадью 4143,2 кв.м, в том числе общее имущество данного дома, в состав которого входит:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;
- б) крыша;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома;
- г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;
- д) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы;
- з) внутридомовая система водоотведения;

ж) 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);

к) земельный участок на котором расположен многоквартирный дом после восстановления его на кадастровый учет. До постановки на кадастровый учет в состав общего имущества включается придомовая территория площадью 916 кв.м.;

л) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.4. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов

Перечень работ	Периодичность	Состав работ
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.		
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.
Уборка мусора с газона	1 раз в сутки	Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место
Очистка урн		Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки	Уборка мусора вокруг контейнера и погрузка его в контейнер.
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	2 раза в неделю	Подметание свежеснеженного снега. Сдвигание свежеснеженного снега движком в валы или кучи.
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в 6 часов	Подметание свежеснеженного снега. Сдвигание свежеснеженного снега движком в валы или кучи.
Вывоз бытовых отходов, в том числе: - вывоз ТБО от контейнеров; - вывоз ТБО от мусоросборников;	1 раз в сутки 1 раз в сутки	Для водителя: Установка мусоровоза под загрузку. Управление спецоборудованием при перегрузке ТБО. Переезд к следующей контейнерной площадке. Установка мусоровоза под разгрузку, управление спецоборудованием. Разгрузка мусоровоза в сортировочных пунктах. Вывоз ТБО на полигон. Для грузчика: открывание крышек контейнеров. Кантовка контейнера под захват манипулятора (при необходимости). Подбор просыпавшихся при погрузке ТБО. Закрывание крышек контейнеров. Открывание заднего борта (при необходимости). Очистка кузова от остатков ТБО после разгрузки. Установка автомашины под загрузку КГМ (крупногабаритного мусора). Ручная погрузка КГМ. Вывоз КГМ на полигон. Разгрузка КГМ на полигоне. Очистка кузова от КГМ после разгрузки. Установка спецмашины для закачки ЖБО (жидких бытовых отходов). Вывоз, слив.
Посыпание песком дорожек зимой	По мере необходимости	
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.		
ремонт ливневой системы внутри и снаружи дома	по мере необходимости	Ремонт ливневой системы внутри и снаружи дома
ремонт просевшей отмостки ручную	по мере необходимости	Разломка и обрубка краев отмостки на поврежденных площадях. Очистка основания. Смазка битумом краев покрытий и оснований. Кладка, разравнивание и уплотнение асфальтобетонной смеси валиком. Уборка отходов. Погрузка старого асфальта и отходов на самосвал вручную.
замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего	по мере необходимости	Выемка стекол с очисткой фальцев и снятием штапиков. Нарезка и прирезка стекол. Промазка фальцев стекол или

Перечень работ	Периодичность	Состав работ
Монтаж и укрепление входных дверей	по мере необходимости	<p>обкладывание проволокой (при установке стекол на эластичных прокладках). Вставка стекол с укреплением их и установкой штапиков. Протирка стекол.</p> <p>Малый и большой ремонт дверных полотен: снятие дверного полотна; прирезка и пригонка дверных полотен к проему; установка планки; заделка гнезд после удаления замков; заготовка брусков обвязки по размеру и профилю вручную; ремонт дверных порогов; укрепление дверных наличников; навеска дверного полотна на петли.</p> <p>Смена дверных петель: снятие дверного полотна; снятие петель с отвинчиванием шурупов; заделка отверстий из-под шурупов или гнезд под петли.</p> <p>Смена дверных приборов (ручек, пружин, замков).</p> <p>Ремонт коробок: выправление перекосов коробки с закреплением клиньями, закрепление коробки дополнительными ершами, пристрожка четвертой коробки.</p> <p>Смена дверного блока. Обивка дверей железом с двух сторон. Окраска дверей.</p>
Ремонт, консервация, регулировка, промывка, расконсервация центрального отопления, испытание систем	1 раз в год	<p>Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления. Консервация и расконсервация системы центрального отопления: Осмотр системы центрального отопления, в том числе проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры, креплений. Проверка состояния подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода, расширительных баков на чердаке. Составление описи недостатков. Проведение необходимых ремонтных работ. Промывка системы под давлением. Присоединение шланга к трубопроводу. Отсоединение шланга от трубопровода. Пробная топка. Проверка теплоизоляции и мелкий ремонт изоляции.</p> <p>Смена отдельных участков трубопроводов. Смена радиаторных блоков, запорной арматуры. Переборка и добавлений секций к радиаторному блоку. Установка кранов для спуска воздуха из системы. Утепление трубопровода центрального отопления и водонапорных баков. Ремонт и замена насосов малой мощности (ручного насоса). Восстановление разрушенной тепловой изоляции. Испытание трубопроводов. Спуск воды из системы. Опрессовка системы. Наполнение системы в целом до заданного давления.</p>
Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1 раз в год	<p>Осмотр продухов, расчистка трещин или отбитых мест на продухах. Промывка расчищенных мест. Заделка ремонтируемых мест растворов с затиркой. Окраска площади ремонтируемой поверхности.</p>
Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок	1 раз в год	<p>Обертывание водоразборных кранов и колонок матами изоляционными материалами (стекловата, войлок, деревянная стружка, толь и т.д.) в 2 слоя с обертыванием мешковиной и шпагатом. Масляная окраска водоразборных кранов и колонок. Осмотр водоразборных кранов и колонок, ремонт кранов. Замена клапана, смена прокладки, смазка и протяжка рабочих элементов.</p>
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт.		
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	по мере необходимости	<p>Проверка исправности канализационных вытяжек. Прочистка засоренных вентиляционных каналов: Снятие вентиляционной решетки. Удаление засорения в пределах доступности с проверкой каналов. Установка вентиляционной решетки на прежнее место</p>
Проведение технических осмотров	по графику	<p>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.</p>

Перечень работ	Периодичность	Состав работ
осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления и газоходов		Устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления.
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, систем водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и отопления. Кровля.	2 раза в год	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов в местах общего пользования и подвалах. Укрепление электропроводки. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, систем водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и отопления.
Аварийное обслуживание	7 раз в неделю	Прием и регистрация заявок населения, выяснение их причин и характера. Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и электроснабжения, газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов и служащих аварийно-ремонтной службы (24 часа в сутки). Содержание техники в исправном состоянии и использование ее по назначению.
Дератизация	по мере необходимости	Истребление грызунов, являющихся источниками инфекционных заболеваний, путем обработки помещений (чердаков, подвалов, стволов мусоропроводов) с применением отравленных приманок
Дезинсекция	по мере необходимости	Обработка помещений с применением специальных средств (инсектицидов) для уничтожения насекомых.

1.5. Перечень видов работ по капитальному ремонту:

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

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

1.5.3. Полная замена внутридомовых инженерных сетей (с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д.).

1.5.4. Перевод существующей внутридомовой сети электроснабжения на повышенное напряжение.

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

1.5.6. Автоматизация и диспетчеризация лифтов *(при их наличии)*.

1.5.7. Благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).

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

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

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

Перечень работ	Периодичность	Состав работ
осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления и газоходов		Устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления.
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, систем водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и отопления. Кровля.	2 раза в год	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов в местах общего пользования и подвалах. Укрепление электропроводки. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, систем водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и отопления.
Аварийное обслуживание	7 раз в неделю	Прием и регистрация заявок населения, выяснение их причин и характера. Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и электроснабжения, газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов и служащих аварийно-ремонтной службы (24 часа в сутки). Содержание техники в исправном состоянии и использование ее по назначению.
Дератизация	по мере необходимости	Истребление грызунов, являющихся источниками инфекционных заболеваний, путем обработки помещений (чердаков, подвалов, стволов мусоропроводов) с применением отравленных приманок
Дезинсекция	по мере необходимости	Обработка помещений с применением специальных средств (инсектицидов) для уничтожения насекомых.

1.5. Перечень видов работ по капитальному ремонту:

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

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

1.5.3. Полная замена внутридомовых инженерных сетей (с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д.).

1.5.4. Перевод существующей внутридомовой сети электроснабжения на повышенное напряжение.

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

1.5.6. Автоматизация и диспетчеризация лифтов *(при их наличии)*.

1.5.7. Благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).

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

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

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

1.5.11. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш *(в зависимости от многоквартирного жилого дома)*.

1.5.12. Технический надзор за капитальным ремонтом жилищного фонда *(в случаях, когда созданы подразделения по техническому надзору)*.

1.6. Работы по текущему и капитальному ремонту производятся после принятия решения Собственником помещений в многоквартирном доме о необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта.

1.7. Перечень коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает Управляющая организация: Водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, в зависимости от видов благоустройства многоквартирного дома.

1.8. Управляющая компания производит все работы по содержанию, обслуживанию дома в размере средств фактически поступивших на лицевой счет дома.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с установленной платой за жилое помещение и коммунальные услуги и условиями настоящего договора. А так же оказывать услуги по содержанию и текущему и капитальному ремонту имущества, не вошедшего в состав общего имущества в многоквартирном доме за дополнительную плату.

2.1.2. Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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

2.1.4. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.5. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.6. Заключение договора с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Калуги.

2.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей

ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

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

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

2.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома

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

2.1.14. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.15. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.17. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.1.18. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.19. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников в Многоквартирном доме без соответствующих решений собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.1.21. Вносить предложения Собственнику о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта;

2.1.22. Контролировать своевременное внесение Собственником и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

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

2.1.25. Вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом, в том числе обеспечение паспортного учета, ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдача справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п.

2.1.26. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

2.1.27. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Для формирования условий предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения их выполнения Управляющая организация:

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

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

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

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

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

2.2.6. **Управляющая компания** предоставляет полугодовой отчет о проделанной работе домовому комитету или по инициативе собственников общему собранию собственников.

2.2.7. **Управляющая компания** согласовывает план текущего, капитального ремонтов с **домовым комитетом или уполномоченным по дому.**

2.2.8. Направляет своего представителя на общие собрания собственников при получении извещения о проведении данного собрания в письменном виде не позднее 10 дней до даты проведения собрания.

2.3. Управляющая организация имеет право:

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

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

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

2.3.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3.5. Управляющая компания имеет право привлекать членов домового комитета для осуществления работы с собственниками, имеющими задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по содержанию, ремонту и управлению многоквартирного дома.

2.3.6. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.1.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.1.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к

порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.);

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

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

3.1.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику, зачеркнуть):

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники, жилых помещений);

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

3.1.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.1.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.8. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством.

3.1.9. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.1.10. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

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

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

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

3.1.14. Собственник и Пользователи несут иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Собственник имеет право:

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

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

3.2.3. Получать от Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

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

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

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

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

3.2.8. Не позднее, чем за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться на общем собрании собственников с ежегодным письменным отчетом **управляющей компании** о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

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

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

4.2. Размер платы за содержание, ремонт и управление жилого помещения, размер платы за капитальный ремонт устанавливается в размере тарифов, принятых органами самоуправления.

4.2.1. Собственники имеют право решением общего собрания изменить тариф на любые виды работ по содержанию и обслуживанию, кроме установленных муниципалитетом тарифов для муниципальных организаций, выполняющих обслуживание общего имущество дома.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается уполномоченным органом.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Калуги в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание, ремонт, управление жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками не позднее 23 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных документов, представленных **Управляющей компанией** или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

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

4.7. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.10. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством¹.

4.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4.13. Расчет размера платы за содержание и ремонт лифтов выполнен исходя из площади жилых домов оборудованных лифтами, за исключением площади первых этажей вышеуказанных домов, следовательно, граждане, проживающие на первых этажах жилых домов, оборудованных лифтами, освобождаются от оплаты за услуги по содержанию и ремонту лифтов.

4.14. Льготы и субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданам предоставляется в соответствии с действующим законодательством.

4.15. Тариф за капитальный ремонт может быть установлен собственниками на общем собрании.

5. Форс-мажор

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

5.2. 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.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

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

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

7. Изменение и расторжение договора. Порядок разрешения споров

7.1. Если Собственниками работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 1 месяц для улучшения работы.

7.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке - в случае невыполнения предупреждения, вынесенного в соответствии с п. 7.1 настоящего договора, с письменным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее чем за 30 дней до расторжения договора;

- в одностороннем порядке по инициативе Собственника, в случае если в отношении Управляющей организации принято решение о признании банкротом.

- по соглашению сторон.

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

7.4. Обязательства по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим договором изменяется пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

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

8. Срок действия договора

8.1. Договор вступает в силу с 1 апреля 2008г.

8.2. Срок действия настоящего договора равен 36 месяцам.

8.3. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

9. Особые условия

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Каждый собственник помещения имеет право получить по требованию заверенную Управляющей организацией копию договора, имеющую равную юридическую силу с подлинниками.

9.2. 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.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация

ООО «ЭРСУ12»
 248031, г.Калуга, ул. Тепличная 1
 ИНН 4029031545, КПП 402901001
 Филиал ОАО ВТБ г. Калуга Р/сч.4002810300460000469
 БИК 042908798
 К/сч.30101810600000000798



*Директор
 ООО ЭРСУ12
 Шевченко А.С.*

№ п/п	Наименование собственника	№ помещения	Площадь помещения	Правоустанавливающий документ	
	Городская Управа (исполнительно-распорядительный орган), в лице Гусарева А.Д. действующего на основании доверенности от	5,7,8,13,23,26,28 35,37,41,48,49,52,53 ,54,56,65,70,71,72, 74,79,	1263,6 кв.м.	Реестр муниципальной собственности	
1	<i>Федоркин Е.И.</i>	<i>4</i>	<i>49.2</i>	<i>Св-д. сов-н</i>	<i>Дедов</i>
2	<i>Накваша В.И.</i>	<i>4</i>	<i>58</i>	<i>-</i>	<i>Сид</i>
3	<i>Скучнев</i>	<i>15</i>	<i>24.9</i>	<i>-</i>	<i>Сид</i>
4	<i>Пурова И.</i>	<i>17</i>	<i>53.3</i>	<i>-</i>	<i>Дедов</i>
5	<i>Сеницкий Т.В.</i>	<i>18</i>	<i>28.5</i>	<i>-</i>	<i>Дедов</i>
6	<i>Караева</i>	<i>25</i>	<i>48.7</i>	<i>-</i>	<i>Сид</i>
7	<i>Фролова</i>	<i>19</i>	<i>49.5</i>	<i>-</i>	<i>Сид</i>
8	<i>Загорин П.И.</i>	<i>50</i>	<i>48.2</i>	<i>-</i>	<i>Сид</i>
9	<i>Сидорова И.</i>	<i>63</i>	<i>28.4</i>	<i>-</i>	<i>Сид</i>