

**ДОГОВОР № 01/2014
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Кондопога

«01» января 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кондопожстрой» (ООО УК «Кондопожстрой»), именуемое «Управляющая организация», в лице генерального директора Крупинского Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья «Октябрьское шоссе-89», именуемое ТСЖ, Товарищество, созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Республика Карелия, г. Кондопога, Октябрьское шоссе, д. 89, действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСЖ и Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее - Собственники), не являющихся членами ТСЖ, в лице председателя правления ТСЖ _____, действующей на основании Устава, Протокола решения общего собрания членов правления ТСЖ «Октябрьское шоссе-89» от 06.11.2012г. № 01/12, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются равными для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г., Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г., Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. иными нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения в сфере управления многоквартирными домами.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме (далее по тексту – МКД), а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам (нанимателям, арендаторам), а также членам семей Собственников, нанимателей и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Кондопога, Октябрьское шоссе, д. 89, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.3. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД не регулируются настоящим договором.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, содержится в **Приложении № 1** к настоящему договору – «Состав общего имущества МКД». Состояние общего имущества МКД указано в акте осмотра общего имущества МКД от 07.11.2013г. (далее в течение действия настоящего договора: в текущих актах весенних, осенних осмотров общего имущества МКД).

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес Многоквартирного дома: Республика Карелия, г. Кондопога, Октябрьское шоссе, д. 89;
- 2) инвентарный номер технического паспорта 1898;
- 3) год постройки - 1983;
- 4) этажность - 5 этажей;
- 5) количество квартир - 66;
- 6) общая площадь МКД - 3407 кв. м;
- 7) общая площадь квартир МКД - 3153 кв. м;
- 8) общая площадь нежилых помещений МКД - 254 кв. м;
- 9) площадь лестничных клеток - 305 кв.м.;
- 10) площадь подвала, кровли - 920 кв.м.;

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.2. Оказывать услуги (выполнять работы) по содержанию (обслуживанию) и ремонту общего имущества МКД в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему договору – «Перечень работ (услуг) по содержанию, обслуживанию, текущему ремонту общедомового имущества МКД. Плата за содержание, обслуживание, текущий ремонт общедомового имущества МКД за 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения МКД до 5-ти этажей без газа с 01.01.2014г.»).

3.1.3. Производить текущий ремонт общедомового имущества МКД, в рамках собираемых средств на текущий ремонт, согласно утвержденному общим собранием собственников помещений МКД перечню работ по текущему ремонту на 2014г., содержащемуся в **Приложении № 3** к настоящему договору - «Перечень работ по текущему ремонту, планируемых в 2014г.».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) отопление

3.1.4. Для целей настоящего договора требования к качеству коммунальных услуг устанавливаются в соответствии с Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ.

3.1.5. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренным действующими нормативно-правовыми актами РФ.

3.1.6. Составлять план мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, доводить его до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов), проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в МКД в соответствии с действующим законодательством РФ согласно плану этих мероприятий в рамках собираемых средств на содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.1.7. Обеспечить круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы.

3.1.8. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями (в случае необходимости), в том числе специализированными (в случае необходимости), а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.1.9.Осуществлять подготовку предложений о необходимости выполнения плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, доводить предложения о плановых текущих работах по содержанию общего имущества МКД до сведения собственников, нанимателей (арендаторов) помещений в МКД.

3.1.10. Осуществлять прием, ведение, хранение и передачу имеющейся технической документации на МКД.

3.1.11. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.12. Направлять в правление ТСЖ предложения для рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, общим собранием членов ТСЖ (общим собранием собственников) вопросов, связанных с управлением общего имущества МКД.

3.1.13. Предоставлять потребителям услуг и работ информацию, раскрытие которой является обязательной в соответствии с действующим законодательством РФ, в т.ч. по средствам создания и содержания сайта Управляющей организации.

3.1.14. Организовать работу по начислению и сбору платы (прием платежей) за содержание, ремонт общедомового имущества МКД, предоставленные коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям) платежных документов в течение первых 5 (пяти) рабочих дней месяца. Обеспечение выдачи Собственникам (нанимателям, арендаторам) платежных документов осуществляется Управляющей организацией путем направления платежных документов в почтовые ящики Собственников (нанимателей, арендаторов).

3.1.15. Осуществлять ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших (или исполнивших не в полном объеме) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.16. Обеспечить предоставление собственникам помещений в МКД отчетов об исполнении обязательств (расхождении денежных средств) по управлению многоквартирным домом за предыдущий год в период – первый квартал года, следующего за отчетным. Отчет предоставляется путем направления его на бумажном носителе председателю правления ТСЖ заказным с уведомлением письмом, а так же путем размещения отчетов в местах доступных для всех пользователей помещений в доме (информационные стенды в подъездах).

3.1.17. Осуществлять регистрацию, снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства, по месту временной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ (работа паспортного стола).

3.1.18. Обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

3.1.19. Обеспечить взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

3.1.20. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) жилых помещений по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать жалобы, претензии Собственников (нанимателей) жилых помещений вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.21. Информировать ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов) жилых помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, входных дверей подъездов дома.

3.1.22. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

3.1.23. Осуществлять проверку состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета (ипу), проверку достоверности предоставляемых сведений показаний ипу один раз в 6 (шесть) месяцев; при непредставлении потребителем сведений о показаниях ипу 6 (шесть) месяцев подряд провести проверку состояния ипу и достоверности показаний ипу в срок 15 дней по истечении шестимесячного срока.

3.1.24. Осуществлять по заявлению Собственника (нанимателя, арендатора) ввод в эксплуатацию установленного ипу, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, **начиная с 1-го числа месяца**, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию; осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены настоящими Правилами.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право собственности на жилое (нежилое) помещение.

3.2.3. Начислить и требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) уплаты пеней за несвоевременное внесение платы за содержание (обслуживание) общего имущества МКД, текущий ремонт общего имущества МКД, платы за коммунальные услуги. Начисление пеней производится Управляющей организацией начиная с 11 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (нанимателей, арендаторов), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.6. Требовать от Собственников (нанимателей, арендаторов) осуществить установку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в сроки и в соответствии с действующим законодательством РФ. Требовать от Собственников (нанимателей, арендаторов) своевременной поверки имеющихся (допущенных в эксплуатацию) приборов учета.

3.2.7. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.8. В случае недостаточности собранных до 10 числа текущего месяца средств за коммунальные ресурсы, списать денежные средства со средств, собираемых Собственниками (нанимателями, арендаторами) на текущий ремонт в размере, необходимом для оплаты счета, выставленного ресурсоснабжающей организацией за соответствующий коммунальный ресурс. Денежные средства, фактически взысканные с потребителей коммунальных ресурсов в результате принудительного взыскания и /или/ претензионной работы, возвращаются на счет (статью) текущего ремонта МКД.

3.2.9. По согласованию с Собственниками (членами ТСЖ) помещений в МКД заключать от своего имени договоры с третьими лицами на использование общего имущества МКД с отнесением средств от использования этого имущества на содержание (техобслуживания) и ремонт общедомового имущества МКД.

3.2.10. Направлять в органы управления ТСЖ письменные сообщения о необходимости проведения общих собраний по вопросам, связанным с управлением общим имуществом МКД, в том числе со своими предложениями по тарифам за жилищные услуги, использования общего имущества МКД, проведения тех или иных работ.

3.3. Собственники (наниматели, арендаторы) помещений в МКД обязаны:

3.3.1. Своевременно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, и в полном объеме вносить плату за содержание (обслуживание), текущий ремонт общего имущества МКД, а так же плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством (при наличии).

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением; своевременно предоставлять Управляющей организации документы о переходе права собственности на жилое помещение.

3.3.3. Передавать в Управляющую организацию сведения - показаниям индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в период с 23 до 26 числа текущего месяца.

3.3.4. За свой счет осуществлять поверку и /или/ замену индивидуальных приборов учета по окончании срока их службы.

3.3.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в МКД, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.3.7. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по всем вопросам, относящимся к компетенции общих собраний Собственников помещений МКД, а так же по вопросам, связанным с деятельностью ТСЖ.

3.3.8. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов.

3.3.9. При неиспользовании помещения в МКД 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.

3.3.10. Производить перепланировку и /или/ переустройство жилого помещения

исключительно с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию с органом местного самоуправления.

3.4. Соблюдать следующие требования:

3.4.1. Не производить перенос инженерных сетей;

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

3.4.3. 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;

3.4.4. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

3.4.5. Не допускать самовольного демонтажа или отключения обогревающих элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

3.4.6. Не допускать самовольного нарушения пломб на приборах учета и в местах их подключения (крепления); не допускать демонтажа приборов учета и несанкционированного вмешательства в работу указанных приборов учета

3.4.7. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, обогрев полов);

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

3.4.9. Не допускать в помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

3.4.10. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

3.4.11. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.4.12. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, 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 помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

3.4.13. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и ремонта 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.

3.4.14. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.5. ТСЖ имеет право:

3.5.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией.

3.5.2. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.5.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.5.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении обязательств (расходованию денежных средств) по управлению МКД.

3.5.5. В течение 14 (четырнадцать) календарных дней с даты поступления отчета о

выполнении обязательств (расходование денежных средств) по управлению МКД за предыдущий год направить в Управляющую организацию возражения относительно отчета. В случае если в течение 14 (четырнадцать) календарных дней с даты поступления отчета от ТСЖ не поступит возражений в отношении отчета, отчет считается принятым ТСЖ.

4. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Размер платы за жилищные услуги (содержание (обслуживание), текущий ремонт) общедомового имущества МКД:

4.1.1. Размер платы за содержание (обслуживание), текущий ремонт общедомового имущества МКД для Собственника (нанимателя, арендатора) устанавливается на период: с 01.01.2014г по 31.12.2014г. в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему договору и составляет – **22,26 рублей (двадцать два рубля, 26 копеек) рублей** за 1 (один) квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения.

4.1.2. Размер платы за содержание (обслуживание), текущий ремонт общедомового имущества) **в месяц** определяется как произведение размера платы за содержание (обслуживание), текущий ремонт общедомового имущества МКД, установленной п. 4.1.1. настоящего договора (22,26 руб.), и общей площади жилого (нежилого) помещения Собственника (нанимателя, арендатора) на период: с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.

4.1.3. Размер платы за содержание (обслуживание), текущий ремонт для Собственника (нанимателя, арендатора) устанавливается на общем собрании Собственников (членов ТСЖ) на срок не менее одного года с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр общей площади жилого (нежилого) помещения Собственника (нанимателя, арендатора) в месяц.

4.1.4. Управляющая компания в срок не менее чем за один календарный месяц до окончания календарного года направляет в органы управления ТСЖ письменное предложение о проведении общего собрания собственников помещений МКД, содержащее размер тарифа на содержание (обслуживание) и текущий ремонт общего имущества МКД на следующий календарный год, а также предложение выбрать перечень работ по текущему ремонту для его производства в следующем календарном году.

4.1.4.В случае непроведения общего собрания собственниками помещений МКД (членами ТСЖ) и непредставление указанного решения, оформленного протоколом в срок до 31 декабря текущего календарного года, Управляющая организация вправе повысить тариф на содержание (обслуживание), текущий ремонт общего имущества МКД начиная с января следующего календарного года, в соответствии с официальным уровнем инфляции, установленным законодательство РФ на следующий календарный год.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги:

4.2.1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемых в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Государственным комитетом Республики Карелия по жилищно-коммунальному хозяйству и энергетике в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2.2. Размер платы (тарифов) на коммунальные услуги (ресурсы) применяется Управляющей организацией как размер тарифов, утвержденных для ресурсоснабжающей организации, с которой Управляющей организацией заключены договоры на поставку соответствующего коммунального ресурса в целях обеспечения коммунальными услугами Собственников (нанимателей, собственников) жилых (нежилых) помещений.

4.3. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе содержаться сведения, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденные Правительством РФ, в т.ч. сумма начисленных пеней, сумма льгот в случае если Собственник (наниматель, арендатор) относится к льготной категории граждан. Сумма начисленных пеней указывается в платежном документе отдельной строкой.

4.4. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем) не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.5. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.6. Установление факта непредоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в порядке, установленном главой 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

4.7. 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.

4.8. 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, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. 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.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- органы управления ТСЖ приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случая, предусмотренного п. 7.1.3. настоящего договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации последняя одновременно с уведомлением ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов) должна уведомить орган местного самоуправления о расторжении договора.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с «01» января 2014 г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

- Приложение № 1 - «Состав общего имущества МКД»

- Приложение № 2 - «Перечень работ (услуг) по содержанию, обслуживанию, текущему ремонту общедомового имущества в МКД. Плата за содержание, обслуживание, текущий ремонт общедомового имущества в МКД за 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения МКД до 5-ти этажей без газа с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.».

- Приложение № 3 - «Перечень работ по текущему ремонту, планируемых в 2014г.».

Телефоны: Аварийно диспетчерская служба (81451) 79549; (911) 4291974; бухгалтерия, руководитель управляющей организации: (81451) 28144; место нахождения управляющей организации: г. Кондопога, ул. Бумажников, д. 46

11. Реквизиты сторон

Товарищество собственников жилья:

«Октябрьское шоссе – 89»

Адрес: 186220, Республика Карелия, г.

Кондопога, Октябрьское шоссе, 89, ____

ОГРН 1091039000744

ИНН 1003103430 КПП 100301001

Управляющая организация: «Управляющая компания «Кондопожстрой»

(ООО УК «Кондопожстрой»)

Юридический адрес: 186200, Республика

Карелия, г. Кондопога, ул. Советов, д. 6

Фактический (почтовый) адрес: 186220,

Республика Карелия, г. Кондопога, ул.

Бумажников, д. 46

ОГРН 1091039000315, рег. орган: МИ ФНС № 9

по Республике Карелия

ИНН 1003103172 КПП 100301001

Р/с № 40702810525070000609

в Отделении № 8628 Сбербанка России

г. Петрозаводск, К/С № 30101810600000000673

БИК 048602673

Генеральный директор

Председатель правления

_____ Крупинский А.В.

Состав общего имущества МКД (д. № 89 по Октябрьскому шоссе г. Кондопоги):

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 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);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- внутридомовая инженерная системы холодного и горячего водоснабжения, состоящая 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;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Председатель правления
ТСЖ «Октябрьское шоссе-89»

Генеральный директор
ООО УК «Кондопожстрой»

Крупинский А.В.

Приложение № 2 к договору № 01/2014 от 01.01.2014г. на управление многоквартирным домом
Перечень работ (услуг) по содержанию, обслуживанию, текущему ремонту общедомового имущества в МКЖ.
"Плата за содержание, обслуживание, текущий ремонт общедомового имущества в МКД за 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого)
помещения МКД до 5-ти этажей без газа"
с 01.01.2014 г. по 31.12.2014г.

№ п/п	Обоснование видов	ВИД РАБОТ	Периодичность	Размер платы за 1 м2 общей площади жилого помещения
Текущий ремонт				
1	Стены и фасады			3,18
1.1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы, заделка продухов в цоколях			
1.2.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов, заделка трещин и швов с восстановлением кладки			
2	Перекрытия			
2.1.	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; окраска			
3	Крыши			
3.1.	Антисептирование и антиперирование; устранение неисправности кровель; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции			
3.2.	Закрепление зонтов над вытяжками и трубами.			
3.3.	Замена зонтов над вытяжками и трубами.			
3.4.	Устранение протечек кровли, в том числе в местах примыкания к конструктивным элементам.			
4	Оконные и дверные заполнения			
4.1.	Остекление существующих рам			
4.2.	Замена рам на новые с остеклением			
4.3.	Ремонт рам, замена фурнитуры			
5	Лестницы, балконы, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей			
5.1.	Восстановление отдельных участков и элементов			
6	Внутренняя отделка			
6.1.	Восстановление отделки стен, потолков, полов			
7	Центральное отопление			
7.1.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления			
8	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение			
8.1.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации включая насосные установки (за исключением замены стояков)			
8.2.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем горячего водоснабжения включая насосные установки			
9	Электроснабжение и электротехнические устройства			
9.1.	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит (э/плитки)			
9.2.	Установка, замена и восстановление работоспособности электротехнических устройств (светильники, выключатели, УЗО)			
10	Вентиляция			
10.1.	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции			
11	Мусоропроводы			
11.1.	Восстановление работоспособности мусоропровода и крышек мусороприемных клапанов			
12	Специальные общедомовые технические устройства (общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов)			
12.1.	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств (за исключением полной замены общедомовых приборов учета воды, тепла, электроэнергии)			
13	Внешнее благоустройство			
13.1.	Ремонт разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений			
13.2.	Ремонт разрушенных площадок для контейнеров-мусоросборников (за исключением полного восстановления или оборудования новой площадки)			
Содержание и обслуживание				
1.	Кровля			0,15
1.1.	Удаление с крыши снега и наледей		по мере необходимости	
1.2.	Очистка крыши от мусора, грязи, листьев		не менее 2 раз в год (весна, осень)	
1.3.	Проверка герметичности стыков		2 раза в год	
1.4.	Мелкий ремонт и укрепление дверей и люков.		по мере необходимости	
2	Фасады			
2.1.	Укрепление номерных знаков на домах		по мере необходимости	
2.2.	Нумерация квартир и подъездов на подъездах		по мере необходимости	

3.	Подъезды, лестничные клетки		
3.1.	Смена перегоревших электрических лампочек на лестничных клетках, в тамбурах и перед входной дверью	По мере необходимости	3,43
3.2.	Уборка лестничных площадок и маршей (сухая уборка)	ежедневно	
3.3.	Уборка лестничных площадок (влажная)	два раза в неделю	
3.4.	Уборка лестничных маршей, перил, почтовых ящиков (влажная уборка)	раз в неделю	
3.5.	Мытье окон, влажное протирание стен	раз в год	
3.6.	Очистка и промывка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов		
3.7.	Укрепление входных дверей и мелкий ремонт (укрепление петель, замена ручек, пружин) подгонка	по мере необходимости	
3.8.	Укрепление металлических перил.	по мере необходимости	
3.9.	Укрепление деревянных элементов перил.	по мере необходимости	
3.10.	Незначительный ремонт порогов, выбоин, трещин на лестничных клетках.	по мере необходимости	
3.11.	Подгонка дверей с мелким ремонтом	по мере необходимости	
3.12.	Поддержание в исправном состоянии отопительных приборов и трубопроводов.	по мере необходимости	
4.	Подвалы		
4.1.	Дератизация и дезинсекция	согласно санитарных норм и правил, а также по мере необходимости	0,24
4.2.	Проведение уборки подвалов от мусора	не реже одного раза в год	
4.3.	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал (укрепление петель, замена ручек, пружин, установка проушины).	по мере необходимости	
4.4.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий.		
4.5.	Обеспечение освещения подвалов.		
4.6.	Поддержание температурно-влажностного режима		
5.	Придомовая территория		
5.1.	Подметание и уборка придомовой территории в летний период	ежедневно	7,67
5.2.	Уборка территории контейнерной площадки	ежедневно	
5.3.	Очистка урн от мусора	ежедневно	
5.4.	Покос, вывоз травы	2 раза в сезон	
5.5.	Сдвигка и подметание снега в зимний период	ежедневно	
5.6.	Сдвигка и подметание снега в период снегопада	через 3 часа во время снегопада	
5.7.	Обработка покрытий пескосоляной смесью в зимний период	по мере необходимости, при возникновении скользкости	
5.8.	Сгон талой воды к локам и приемным колодцам ливневой сети	весной по мере необходимости	
5.9.	Вывоз собранного снега спецтранспортом	по мере накопления	
5.10.	Вывоз ТБО, утилизация ламп	ежедневно	
5.11.	Вывоз КГО	по мере накопления	
6.	Инженерное оборудование, инженерные сети		
6.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	в период проведения плановых, частичных осмотров, обходов отдельных элементов	1,84
6.2.	Устранение незначительных неисправностей в системе центрального отопления и горячего водоснабжения	в период проведения плановых, частичных осмотров, обходов отдельных элементов	
6.3.	Включение, отключение систем отопления	один раз в год	
6.4.	Промывка и опрессовка системы отопления	один раз в год	
6.5.	Регулировка и наладка системы отопления	в отопительный период	
6.6.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки)	по мере необходимости	
6.7.	Прочистка канализационного лежачка	по мере необходимости	
6.8.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах, дымоходах	по мере необходимости	
6.9.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	по мере необходимости	
6.10.	Обслуживание теплосчетчика, контроль за параметрами теплоносителя	по мере необходимости	
6.11.	Проверка герметичности стыков и устранения их протечек.	по мере необходимости	
7.	Осмотры		
7.1.	Плановые осмотры общедомового имущества МКД и его элементов и инженерных систем	2 раза в год (с составлением актов, дефектных ведомостей)	0,05
7.2.	Внеплановые осмотры общедомового имущества МКД и его элементов и инженерных систем	по мере необходимости	
7.3.	Составление паспортов готовности дома к отопительному сезону	1 раз в год	
7.4.	Составление плана мероприятий по энергосбережению МКД	1 раз в год	
8.	Управление МКД		
АДС	Услуги диспетчерской службы, прием и выполнение заявок от населения на срочный аварийный ремонт инженерного оборудования многоквартирного дома	ежемесячно	4,19
АУР, РКО, ОУМД паспортный стол	Услуги расчетно-кассового центра. Услуги по управлению многоквартирными домами (организация содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, паспортная служба, исковая работа с жильцами, создание и обслуживание сайта, раскрытие информации, организация общих собраний)	ежемесячно	1,51
Плата за содержание и текущий ремонт в месяц, руб.			22,26

Перечень работ по текущему ремонту, планируемый на 2014г.

ТСЖ "Октябрьское шоссе-89"

площадь квартир 3153 кв.м.	собираемость средств по ТР в год	3,18 руб*3153 кв.м.*12 мес	120 318,48		
<u>наименование работ</u>	<u>объем работ</u>	<u>стоимость работ</u>	<u>период исполнения</u>	<u>срок выполнения</u>	<u>согласование выполнения работ</u>
ремонт козырьков балконов	3 кв.м.	3000	май -октябрь	3дня	
ремонт крыльца 1 подъезда	1 шт	1500	май -октябрь	3дня	
частичный ремонт кровли	кв 32 .50 м кв	43115	май -октябрь	1 неделя	
восстановление защитных ограждений кровли	50 пог.м.	10000	май -октябрь	1 неделя	
ремонт внутренней отделки стен 4 подъезда	12 кв.м. - штукатурка, 5 кв.м. - окраска стен	8500	май -октябрь	1неделя	
замена стояков ХВС	по заявлениям / 2 шт	62890	январ-декабрь	2 дня	
восстановление теплоизоляции системы теплоснабжения	200 пог.м.	235000	январ-декабрь	2 недели	
спил деревьев	по заявлениям, 3 деревя	7500	январ-декабрь	2дня	
ремонт детской игр площадки			май -октябрь	2дня	

Всего затраты на ремонт

- 371 505,00

планируемый сбор средств в 2014 году

120 318,48р.

планируемый перерасход

- 251 186,52

Подписи сторон:

Председатель правления

ТСЖ "Октябрьское шоссе-89"

Генеральный директор

ООО УК "Кондопожстрой"

Крупинский А.В.