

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Тверь

«01» мая 2015 года

Собственник(-и) Жарковская Аида Евгеньевна

помещений многоквартирного жилого дома № 7 корпус 2, квартиры 30 по Волоколамскому проспекту города Твери, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Новый дом», именуемое в дальнейшем «УК», в лице Директора Жарковой Любови Леонидовны, действующей на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным жилым домом, расположенным в городе Твери по адресу: Волоколамский пр-т, дом № 7 корпус 2, (далее – многоквартирный дом), надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами.
- 1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома .

2. Предмет договора.

- 2.1. По настоящему Договору УК по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 2.3. Виды работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и периодичность их проведения устанавливаются при проведении общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома (приложение № 4).
- 2.4. Виды предоставляемых коммунальных услуг и их качество определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 2.5. Сведения о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражаются в Акте технического состояния многоквартирного дома, который хранится в УК.

3. Права сторон

3.1. Собственник вправе:

- 3.1.1. Совершать с имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству, соблюдая установленные периоды и сроки выполнения работ по управлению домом, определять их порядок и способ выполнения, привлекать для этого сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.
- 3.1.2. Требовать в установленном порядке от УК ежемесячного перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с невыполнением обязательств по объему и качеству их поставки в соответствии с Правилами, установленными действующим законодательством, только за те виды услуг и работ, которые определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 3.1.3. Требовать у УК предоставления отчета в сроки и порядке, указанном в пункте 4.2.13. настоящего Договора.
- 3.1.4. Устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета на коммунальные услуги в соответствии с требованиями, изложенными в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- 3.1.5. Требовать уплаты УК неустоек (штрафов, пеней) при непредставлении жилищно-коммунальных услуг или предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке, предусмотренном законодательством.

3.2. УК имеет право:

- 3.2.1. Совершать сделки в интересах Собственников для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению, привлекать сторонние организации, имеющие навыки, оборудование, необходимую разрешительную документацию, для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, соблюдая установленные сроки и периоды выполнения работ, определяя их порядок и способ проведения.

3.2.2. В интересах Собственников определять способ и цели использования имущества, представлять их интересы в решении вопросов о его переоборудовании, перепланировке и реконструкции, передавать части общего имущества в аренду и пользование только на основании принятого решения собственниками .

3.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

3.2.4. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении, находящемся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия жилого помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

3.2.5. УК имеет право проверять техническое состояние приборов учета Собственников, иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора, сверять их показания с теми сведениями, которые Собственник, иные потребители жилищно-коммунальных услуг, указывают при осуществлении платежей за потребленные коммунальные услуги, измерять отапливаемую площадь, а также проверять количество лиц, пользующихся жилищно-коммунальными услугами.

3.3. **Собственник не имеет права** (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чём Собственник обязаны их уведомить):

3.3.1. Самовольно производить переустройство и перепланировку помещения, а также производить самовольное переоборудование инженерных сетей и нарушать имеющие схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (3 кВт×час), и не предназначенные для использования в домашних условиях, а также устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления.

3.3.3. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (осуществление слива воды из систем и приборов и т.п.)

3.4. УК не имеет права отвечать по своим долгам имуществом, находящимся у него в управлении.

4. Обязанности сторон.

4.1. Собственник обязан (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чём Собственник обязаны их уведомить):

4.1.1. Использовать принадлежащие им помещения и общее имущество многоквартирного дома по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном доме, либо пользующихся помещениями в данном доме.

4.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать принадлежащие им помещения с соблюдением действующих норм и правил, устранивать за свой счет повреждения общего имущества дома, если они произошли по его вине или по вине лиц, использующих принадлежащие ему помещения.

4.1.3. Производить оплату за жилое помещение, в том числе услуг УК, оказываемых в рамках настоящего договора, а также коммунальные услуги в размере и в порядке, установленными разделом 5 настоящего Договора.

4.1.4. Извещать УК о количестве граждан, проживающих в их жилых помещениях более одного месяца в год, либо работающих в нежилых помещениях для расчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.5. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащие ему на праве собственности помещения представителям УК, и иных уполномоченных организаций для устранения аварий, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета.

4.1.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме, не относящегося к общему имуществу, включая индивидуальные приборы учета коммунальных услуг.

4.1.7. Ознакомить всех проживающих в жилых помещениях, либо работающих в нежилых помещениях Собственника граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.8. При наличии собак, содержащихся в качестве домашних животных, соблюдать установленные правила их содержания. Владельцы собак обязаны сообщить об их наличии в УК в течение месяца с момента приобретения и вносить соответствующую плату за содержание домовой и придомовой

территории в размере, устанавливаемом также при проведении общего собрания Собственников. Данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, о чём Собственники обязаны уведомить нанимателей.

4.1.9. При отчуждении принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме третьим лицам, уведомить об этом УК в 5-дневный срок, а также уведомить нового владельца о необходимости заключить договор на управление многоквартирным домом с УК в течение 5-ти дней с момента перехода права собственности на жилое помещение, а так же уведомить УК о месте фактического проживания нового владельца.

4.1.10. При сдаче жилого помещения в социальный или коммерческий найм, либо нежилого помещения в аренду, при условии его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, Собственник обязан уведомить об этом УК в 5-дневный срок, а также ознакомить нанимателя, либо арендатора помещения с условиями настоящего Договора.

4.1.11. Незамедлительно сообщать УК об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

4.1.12. Ежемесячно, своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, при их наличии, и предоставлять их УК в срок до 20 числа расчетного месяца. В случае необходимости, при требовании со стороны УК, в заранее согласованное с УК время, обеспечить допуск для снятия показаний представителям УК.

4.1.13. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.1.14. В случае возникновения необходимости проведения УК не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе, связанных с ликвидацией аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.1., 3.3.2., 3.3.3., 3.3.4., 4.1.1., 4.1.5., 4.1.8. настоящего Договора указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.2. УК обязана:

4.2.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Предоставлять Собственникам жилых помещений многоквартирного дома и нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307, а Собственникам нежилых помещений многоквартирного дома и арендаторам нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированных надлежащим образом в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, - в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.2.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме недлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491:

- проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени Собственников договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно;
- обеспечивать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам совместно с уполномоченным за содержание общего имущества;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или недостаточности исполнения специализированными организациями договорных обязательств, составлять соответствующие акты;
- разрабатывать и представлять Собственникам предложения о проведении текущего и капитального (при необходимости) ремонта многоквартирного дома в пределах средств, имеющихся на лицевом счете дома:
 - перечень, сроки их проведения,
 - сметы на проведение работ;
 - осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
 - обеспечивать круглосуточно аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;
 - предварительно письменно уведомлять Собственников, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений и арендаторов нежилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
 - проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать

данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома;

-без подписи уполномоченного за содержание общего имущества сметы и акты выполненных работ не действительны.

4.2.4. Представлять интересы Собственников, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

4.2.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.6. По требованию Собственника (-ов) знакомить его (их) с условиями (документацией, сметами, актами и т.п.) совершенных УК действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

4.2.7. Обеспечивать Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

4.2.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйствственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора и представлять их по требованию собственников для ознакомления.

4.2.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, представляя к оплате счета в срок до 30 (31) числа расчетного месяца, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, следующим категориям потребителей жилищно-коммунальных услуг:

- собственникам жилых помещений многоквартирного дома;
- нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений;
- собственникам нежилых помещений многоквартирного дома;
- арендаторам нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированным надлежащим образом в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области;

4.2.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у вышеперечисленных категорий плательщиков денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

4.2.11. Информировать Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора, в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

4.2.12. Рассматривать обращения Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора и принимать соответствующие меры в сроки, установленные действующим законодательством, рассматривать все претензии Собственников, связанных с исполнением заключенных УК с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации, а также по требованию Собственников выдавать справки установленных действующим законодательством форм.

4.2.13. Представлять на общем собрании Собственников отчеты о выполнении настоящего Договора в течение 1-го квартала года, следующего за отчетным, либо в срок, указанный в решении общего собрания Собственников в многоквартирном доме.

4.2.14. УК за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или полномочному представителю собственников.

4.2.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством, в том числе и оказывать прочие платные услуги Собственникам и иным потребителям жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора.

5. Цена договора. Порядок расчетов.

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.9. настоящего Договора помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и содержание собак;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, отопление, канализацию (водоотведение), электроснабжение мест общего пользования, газоснабжение.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, а равно

порядок внесения денежных средств и размер оплаты по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений УК и устанавливается на срок не менее одного года. (Приложение №5)

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, установленный в соответствии с прилагаемым к настоящему Договору Приложением, подлежит ежегодному пересмотру на основании аналогичного решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. При отсутствии такого решения указанный размер платы подлежит ежегодной индексации в соответствии с предельным уровнем индексации цен на данный вид деятельности, установленный в соответствии с решениями уполномоченных органов государственной власти.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета. Данное положение не распространяется на электроснабжение мест общего пользования, объем которого определяется на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета, либо на основании показаний прибора учета на места общего пользования, либо расчетным методом энергоснабжающей организацией по тарифам, утверждаемым Региональной энергетической комиссией Тверской области, а впоследствии распределяется по помещениям многоквартирного дома, исходя из количества потребителей (проживающих граждан – для жилых помещений, количества работающих – для нежилых). При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги рассчитывается следующим образом по различным категориям плательщиков:

- собственникам жилых помещений многоквартирного дома и нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, и количества проживающих граждан, а для отопления – из размеров жилого помещения, и установленных тарифов;
- собственникам нежилых помещений многоквартирного дома и арендаторам нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированных надлежащим образом в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, по следующим видам коммунальных услуг:
 - тепловая энергия на нужды отопления – в соответствии с максимальными тепловыми нагрузками, определяемыми исходя из кубатуры отапливаемого помещения, в соответствии с Методикой определения количеств тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения (МДС 41-4.2000) (утверждена Приказом Госстроя РФ от 06.05.2000 года № 105), исходя из норматива на отопление одного квадратного метра площади помещения и температурного графика, по тарифам, утвержденным РЭК Тверской области (при наличии нежилых помещений по каждому помещению тепловые нагрузки рассчитываются индивидуально, а данный расчет становится соответствующим приложением к настоящему Договору, единообразный температурный график при наличии нежилых помещений также становится приложением к настоящему Договору),
 - тепловая энергия на нужды горячего водоснабжения – с соответствии с нормами расхода воды, установленными СНиП 0.04.01-85 "Внутренние водопровод и канализация" (утвержен Постановлением Госстроя от 04.10.1985 года 189) и норматив отопления по Решению ТГД 185 от 21.12.2001 года, по тарифам, утвержденным РЭК Тверской области.
 - холодное водоснабжение – исходя из скорости движения воды 1,2 м/сек, пропускной способности устройств для присоединения к внутридомовой системе водоснабжения при их круглосуточном действии полным сечением и тарифов, утвержденными Тверской городской Думой.
 - водоотведение – равно количеству потребленной холодной и горячей воды.
 - газоснабжение – в соответствии с проектной мощностью газопотребляемого оборудования, исходя из его 24-часовой работы в сутки (круглосуточной работы).

5.5. Собственники, наниматели жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, и арендаторы нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированным надлежащим образом в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, вносят плату за жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет УК.

5.6. Оплата предоставленных жилищно-коммунальных услуг Собственниками, нанимателями жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированным надлежащим образом в Управлении ФРС Тверской области, производится до 13-го числа месяца следующего за расчетным. Оплата происходит на основании платежных документов, представленных собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений УК не позднее 30-го числа расчетного месяца. Собственники нежилых помещений многоквартирного дома и арендаторы нежилых помещений многоквартирного дома по договорам аренды, зарегистрированным надлежащим образом в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, обязаны до 30-го числа расчетного месяца

получить платежные документы «под роспись» в УК по адресу: город Тверь, улица Склизкова, дом № 21, оф.29.

5.7. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.7.1. Собственники и иные потребители жилищно-коммунальных услуг, указанные в пункте 4.2.9. настоящего Договора имеющие право на льготы, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом предоставленных льгот. При этом указанные лица обязаны предоставить в УК документы, подтверждающие право на льготу. Данный порядок действует до введения порядка адресного предоставления льгот на территории города Твери.

5.8. Неиспользование собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.9. 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Данное положение настоящего Договора не распространяется на нежилые помещения.

6. Ответственность сторон.

6.1. **Ответственность Собственников** (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить):

6.1.1. При нарушении Собственниками требований п. 4.1.1. и 4.1.2. Договора или систематическом (2 и более раз) нарушении ими прав и интересов соседей по дому УК через 7 дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных статьей 293 ГК РФ.

6.1.2. В случае нарушения Собственником срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, указанного в пункте 5.6. настоящего Договора, он обязан уплатить УК пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного в пункте 5.6. Договора срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.1.3. В случае неисполнения Собственником обязательств, предусмотренных п. 4.1. Договора, он несет предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда перед УК, а также имущественного и морального вреда третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

6.1.4. В случаях недопущения Собственником ответственных лиц, в принадлежащее ему на праве собственности жилое и нежилое помещение для устранения аварийных ситуаций, возмещение убытков, возникших по этой причине, из-за ликвидации аварии и недоставки услуг производится за счет виновного Собственника.

6.2. **Ответственность УК** (данное положение настоящего Договора распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить):

6.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей, предусмотренных разделом 4.2. настоящего Договора, УК несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных действующим законодательством, нормативными актами органов местного самоуправления города и настоящим Договором.

6.2.2. УК несет ответственность за ущерб, причиненный Собственникам в результате его действий (бездействия) в соответствии с действующим законодательством.

6.2.3. УК несет ответственность за разглашение сведений, полученных о Собственниках в соответствии с действующим законодательством.

6.2.4. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленной действующим законодательством порядке и не внесения за них платы по настоящему Договору, УК, после проведения соответствующей проверки, составления на ее основании Акта с участием представителей иных Собственников помещений вправе требовать, в том числе и в судебном порядке, внесения платы с Собственника помещения, где такие лица проживали.

7. Особые условия.

7.1. Затраты, связанные с выполнением УК не оговоренных Договором работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оплачиваются Собственниками дополнительно. Затраты, возникшие в результате любых аварийных ситуаций, покрываются за счет виновной стороны.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, решаются путем переговоров или заключения дополнительных соглашений. Не урегулированные таким образом споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственниками в письменной и устной форме и подлежат обязательной регистрации УК. Ответ по существу претензии (жалобы) собственнику должен быть дан в сроки, установленные действующим законодательством.

7.4. По всем вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора обращаться в УК расположенную по адресу: г. Тверь, ул. Слизкова, д.21, оф.27, тел. 50-77-38 (приемная) 58-75-84 (аварийная служба), часы работы: понедельник – четверг с 8-00 до 17-00, пятница с 8-00 до 16-00, перерыв с 12-00 до 13-00 (аварийная служба - круглосуточно), либо круглосуточно на сайт УК в сети Интернет

5. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор действует с момента подписания обеими сторонами в течение 1 (одного) года, т.е. с «01» мая 2015 года до «30» апреля 2016 года.

8.2. По истечении срока договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия отсутствует заявление одной из сторон о его прекращении или на общем собрании домовладельцев не избрана другая форма управления домом или другая управляющая организация.

6. Основания изменения и прекращения настоящего Договора.

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при этом обязательства, неисполненные на момент расторжения настоящего Договора (в том числе и по оплате жилищно-коммунальных услуг) подлежат обязательному исполнению.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 7 страницах и содержит 5 приложений на 6 страницах:

№ 1 Перечень общего имущества в многоквартирном жилом доме;

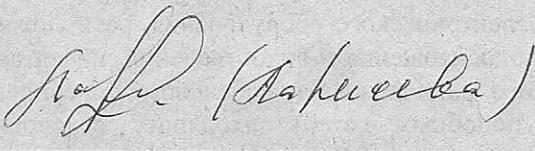
№ 2 Перечень и качество коммунальных услуг;

№ 3 Требования к установке приборов учета;

№ 4 Перечень работ по содержанию жилья; Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома.

№ 5 Тариф по статье «Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома», вывоз ТБО и КГМ

7. Реквизиты и подписи сторон.

ООО «Новый дом» ОГРН 1126952020062 ИИН/КПП 6950154225/695001001 Местонахождение: г. Тверь ул. Слизкова д.21 оф.29 р/с 4070281086300000485 в Тверское ОСБ № 8607 г. Тверь к/с 30101810700000000570	Собственник: 
--	--

Директор

Л.Л.Жаркова



**Приложение № 2
к Договору управления**

Перечень и качество коммунальных услуг

Отопление и горячая вода.

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых/нежилых помещениях в период отопительного сезона при условии их утепления должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C. 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.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 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.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением 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). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды 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.

Поставщик тепла и горячей воды: ООО «Тверская генерация», ул.Коминтерна , д.22а

Холодная вода и водоотведение.

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и водоотведения: ООО «ТверьВодоканал», г.Тверь,ул.15 лет Октября,
д.7

Электроснабжение мест общего пользования.

Электроэнергия в места общего пользования поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

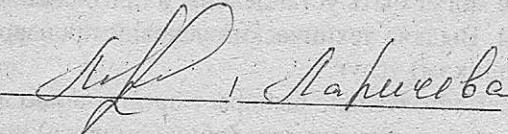
Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Газоснабжение

Газоснабжение осуществляется круглосуточно с постоянным соответствием свойств и давления (от 0,0012 МПа до 0,003 МПа) подаваемого газа федеральным стандартам (ГОСТ 5542-87) и иным обязательным требованиям

Поставщик газа: ООО «Газпром межрегионгаз Тверь», г.Тверь, ул.Крылова, д.40/29.


/Л.Л.Жаркова


/Н.П. Ларисева

Требования к установке приборов учета

В соответствии с требованиями статьей 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательном порядке.

Установка приборов учета коммунальных услуг (общедомовых и индивидуальных) в многоквартирных жилых домах производится за счет средств Собственников каждого конкретного дома. Наниматель жилого помещения по договору социального и коммерческого найма, а также арендатор нежилого помещения по договору аренды, зарегистрированному надлежащим образом в Управлении ФРС по Тверской области вправе устанавливать индивидуальный прибор учета за свой счет.

При установке приборов учета используются следующие определения:

Коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Общий (квартирный) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире.

Индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

Собственники в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами и отдельных или всех помещениях в многоквартирном доме индивидуальными приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, определяется в соответствии с Правилами представления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307, а в нежилом помещении в соответствии с Разделом 5 Правил учета тепловой энергии и теплоносителя (утверждены Минтопэнерго РФ 12.09.1995 года № Вк-4936)

Для учета коммунальных ресурсов должны использоваться приборы учета, разрешенные органами Госстандарта РФ для коммерческих расчетов, а для учета тепловой энергии и теплоносителя приборы учета должны иметь свидетельство Госэнергонадзора РФ о соответствии их требованиям вышеуказанных Правил учета тепловой энергии и теплоносителя.

Прибор учета может быть признан коммерческим при соблюдении следующих условий:

- прибор учета внесен в Государственный реестр РФ;
- прибор учета имеет клеймо, подтверждающее, что срок его очередной проверки не истек;
- погрешность прибора учета должна обеспечивать выполнение измерений в соответствии с установленными нормами точности;
- область применения прибора учета, указанная в заводском паспорте, должна соответствовать реальным условиям применения, т.е. прибор учета, предназначенный согласно паспорту для измерения количества холодной воды или других жидкостей и газов, не может применяться для измерения количества горячей воды.
- доверительный диапазон измерения прибора учета, указанный в паспорте прибора (максимальный и минимальный расход жидкости или газа), соответствует режимам работы, указанным в договорах с поставщиками коммунальных услуг.

Для установки индивидуального прибора учета холодной воды, горячей воды и отопления Собственники, наниматели жилых помещений по договорам коммерческого или социального найма, а также арендаторы помещений по договорам аренды, зарегистрированным надлежащим образом в Управлении ФРС по Тверской области, обязаны письменно обратиться за техническими условиями в УК.

Для установки коллективного (общедомового) прибора учета необходимо решение общего собрания Собственников, принятное большинством голосов, которое представляется в УК. В решении общего собрания Собственников должен быть определен порядок и источник финансирования работ по установке коллективного (общедомового) прибора учета. УК обязана письменно обратиться за техническими условиями по установке коллективного (общедомового) прибора учета к поставщику услуг.

По результатам обследования инженерных сетей многоквартирного дома поставщик услуг выдает технические условия для организации узла коммерческого учета с указанием типов и марок приборов, которые могут быть установлены и признаны коммерческими для расчетов за поставляемые коммунальные ресурсы. Выдача технических условий производится за отдельную плату, устанавливаемую исполнителем (поставщиком) услуг.

УК самостоятельно выбирает организацию для выполнения проектных, монтажных и наладочных работ по установке коллективного (общедомового) прибора учета и заключает соответствующий договор.

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
 - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка тихоходных кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов вентиляй, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры).
 - 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки).
 - 1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
 - 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
 - 1.6. Проверка заземления ванн.
 - 1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли.
 - 1.8. Проверка заземления оболочки электро-кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
 - 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
 - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
 - 2.3. Консервация системы центрального отопления.
 - 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
 - 2.5. Ремонт просевших отмосток.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимней период:
 - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
 - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
 - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
 - 3.5. Изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостикив на чердаках.
 - 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 - 3.8. Консервация поливочных систем.
 - 3.9. Проверка состояния продухов в цоколе зданий.
 - 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
 - 4.1. Проверка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
 - 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
 - 4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
 - 4.4. Прочистка общедомовой канализации.
 - 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
 - 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
 - 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
 - 4.8. Мелкий ремонт изоляции.
 - 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы:
 - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
 - 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
 - 5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
 - 5.5. Удаление с крыш снега и наледей.
 - 5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
 - 5.7. Уборка и очистка придомовой территории.
 - 5.8. Уборка вспомогательных помещений.
 - 5.9. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.
 - 5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
 - 5.11. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
 - 5.12. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
 - 5.13. Посыпка территории песком в зимнее время.

После выполнения работ по установке прибора учета УК обязана уведомить организацию, выдающую технические условия, о готовности прибора учета к эксплуатации.

Не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления представитель организации, выдавшей технические условия на установку прибора учета, совместно с представителем УК в присутствии представителей Собственников проводят техническое освидетельствование узла учета с составлением акта допуска его к эксплуатации. Форма акта должна соответствовать требованиям отраслевых правил. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из которых остается у представителей Собственников, другой – у УК.

На основании акта УК вносит необходимые изменения в договор поставки коммунальных услуг.

Эксплуатация прибора коллективных (общедомовых) приборов осуществляется УК за счет средств на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома;

Эксплуатация общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета осуществляется Собственником или нанимателем жилого помещения или арендатором нежилого помещения за счет собственных средств.

При эксплуатации приборов учета УК, Собственники, наниматели жилых помещений, арендаторы нежилых помещений обязаны:

- обеспечить сохранность и целостность комплектов приборов учета и пломб на них;
- немедленно сообщать УК обо всех неисправностях и нарушениях в работе приборов учета, а также о срыве или нарушении целостности пломб;
- обеспечить представителям УК (поставщику услуг, при наличии у последних служебных удостоверений) доступ к прибору учета для осуществления контроля за техническим состоянием прибора учета и правильности снятия показаний прибора учета;
- обеспечить государственную и ведомственную проверки и плановые работы по обслуживанию приборов учета.

Проверка приборов учета осуществляется юридическим или физическим лицом, имеющим соответствующую лицензию на техническое обслуживание, ремонт и проверку данного прибора учета. Эксплуатация приборов учета, не прошедших проверку, запрещается.

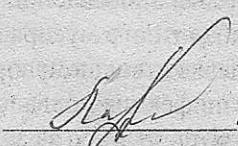
После установки узла учета расчеты по коммунальным услугам осуществляются на основании показаний прибора учета за расчетный период по ценам и тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством на каждый вид услуг.

Снятие показаний приборов учета должно производиться не реже одного раза в месяц.

Контрольные проверки правильности снятия показаний коллективного (общедомового) прибора учета производятся УК и представителем поставщика услуги, в присутствии представителей Собственников. Контрольные проверки правильности снятия показаний общего (квартирного) или индивидуального прибора учета производятся УК и Собственником или нанимателем жилого помещения или арендатором нежилого помещения. О дне контрольной проверки правильности снятия показаний приборов учета Собственник, наниматель жилого помещения, арендатор нежилого помещения должен быть уведомлен письменно.



/Л.Л.Жаркова



Н.Н. Ларинова

- 5.14. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
5.15. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома.

1. Устранение местных деформаций, усилие, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперидрование, устранение неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

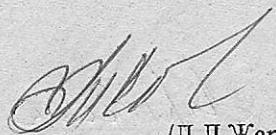
К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, технический этаж).

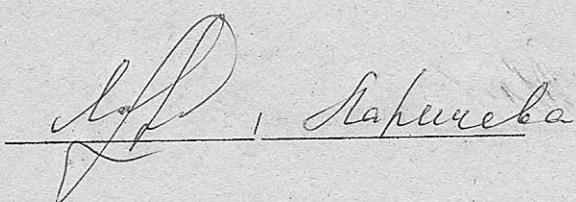
/Л.Л.Жаркова

Приложение №5
к Договору управления

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование услуг</i>	<i>Цена услуг на 1 кв.м</i>
1	Уборка лестничных клеток	1,05
2	Содержание сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, аварийные работы	5,03
4	Текущий ремонт	3,00
5	Уборка придомовой территории	1,35
6	Управление многоквартирным домом	2,90
	Итого	13,33
	Вывоз ТБО КГМ	1,87
	ИТОГО содержание МКД, вывоз КГМ ТБО	15,20



/Л.Л.Жаркова



Н.П. Ларичева