

У П Р В Е Ф Ж Д Е Н
Общим собранием
собственников помещений
многоквартирного дома
№__ в г. Петрозаводске
Протокол №. _____
от _____

Д О Т О В О Р

управления многоквартирным домом

№_____ по ул. _____

в городе Петрозаводске

г. Петрозаводск
2010 г.

Управляющая организация: ООО «Гарантия – Плюс» в лице _____, действующего на основании доверенности от «__» _____ 2010 года, с одной стороны и

Собственники: Собственники помещений, находящихся в многоквартирном доме по адресу: г.Петрозаводск ул. _____ дом _____, корп. _____, (список собственников помещений - Приложение №1 к настоящему Договору).

совместно также именуемые "Стороны", заключили настоящий договор управления многоквартирным домом по адресу: г.Петрозаводск ул. _____ дом _____, корп. _____ (Далее Дом).

Основанием для заключения Договора является Решение общего собрания собственников помещений в Доме (Протокол № _____ от «_____» _____ 201_г.).

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДОГОВОРА

1.1 Целью и задачами настоящего Договора является реализация Собственником обязанностей по содержанию общего имущества Дома (ст.ст.39, 158 ЖК РФ), в том числе расходов по капитальному ремонту, в порядке, на условиях и в размерах, определяемых настоящим Договором.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Предметом настоящего договора является осуществление Управляющей организацией, по заданию и за счет Собственников функций по управлению Домом.

2.2. Управление Домом в течении согласованного срока осуществляется Управляющей организацией за вознаграждение и включает в себя выполнение фактических и юридических действий направленных на: обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества Дома, организацию предоставления коммунальных услуг и осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления Домом. Надлежащее управление Домом обеспечивается управляющей организацией, при условии надлежащего исполнения Собственниками п.п. 4.5., 4.8. настоящего Договора

2.2. Перечень состава работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома определяется «Плановой годовой сметой расходов на техническую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома» (далее – «Плановая годовая смета»), утверждаемой в соответствии с условиями настоящего Договора на 12 месяцев. и являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Управляющая организация обеспечивает выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома (**Далее техническое обслуживание**), путем заключения в интересах и за счет платежей Собственников договоров с организациями, выполняющими и/или оказывающими в пользу Собственников работы и услуги в соответствии с Плановой годовой сметой.

2.4. Управляющая организация обеспечивает, выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества Дома при наличии и на условиях решения Собственников по вопросам проведения капитального ремонта, принятом на общем собрании Собственников и проведенном в порядке предусмотренном Жилищным

Кодексом РФ и условиями настоящего Договора.

2.5. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственникам коммунальных услуг путем:

- Обеспечения надлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей относящихся к общему имуществу Дома.
- Заключение в интересах и за счет Собственников договоров с Ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.

2.6. Перечень коммунальных услуг определяется в соответствии с уровнем благоустройства Дома и помещения собственника.

2.7. Состав общего имущества в Доме определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.09.2006г. № 491., решениями общих собраний собственников помещений Дома.

2.8. Характеристика и состояние общего имущества Дома, находящегося в нем инженерного оборудования и инженерных систем содержится в техническом паспорте Дома, кадастровом плане (паспорте) земельного участка, проекте границ земельного участка, а также в акте технического обследования Дома.

2.9. Собственники вправе осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств в соответствии с условиями Договора.

2.10. По настоящему Договору Собственники передают Управляющей организации право согласования технических условий размещения на конструктивных элементах Многоквартирного дома сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных и коллективных антенн и прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, если это не противоречит установленным правилам и нормам и интересам Собственников.

2.11. По настоящему Договору Собственники передают Управляющей организации право самостоятельно принимать решения о заключении от своего имени и в пользу Собственников договоров на использование общего имущества Дома для размещения сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных и коллективных антенн, прочих инженерных сетей, оборудования и конструкций не предусмотренных проектом здания и используемых в коммерческих (предпринимательских) целях. Средства, полученные по таким договорам, не являются доходом Управляющей организации и направляются на содержание и текущий ремонт общего имущества Дома либо по решению общего собрания Собственников на иные цели.

2.12. Принятие решения об использовании технических и иных помещений относящихся к общему имуществу Дома, является исключительно компетенцией общего собрания Собственников.

2.13. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Разделе 12 настоящего Договора.

2.14. Условия настоящего Договора определены общим собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников. Все изменения и дополнения в настоящий Договор утверждаются общим собранием Собственников с согласия Управляющей организации.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Управляющая организация обязана:

3.1. Обеспечить на условиях настоящего договора, заключение договоров с организациями, выполняющими и/или оказывающими в пользу Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме работы и услуги в соответствии с Плановой годовой сметой.

3.2. Обеспечить организацию аварийно-диспетчерского обслуживания в целях устранения (локализации) аварий и неисправностей инженерного оборудования Дома, в том числе по заявкам Собственников (нанимателей). Выезд аварийной бригады для локализации аварийной ситуации должен быть обеспечен в течении 0,5 часа.

3.3. Организовать систематический контроль качества поставляемых коммунальных услуг. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг (ресурсов) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Регулярно, в том числе, по заявлениям Собственников (нанимателей), вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых коммунальных услуг :

холодное водоснабжение – давление на вводе в дом и в точке водоразбора;

горячее водоснабжение – давление на вводе в дом и в точке водоразбора, температура горячей воды на вводе в дом и в точке водоразбора в Помещении Собственника;

центральное отопление – давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водонагревателя), температура воздуха в жилом помещении;

электроснабжение – напряжение на вводе в дом.

3.4. Планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме в пределах средств, предусмотренных на эти цели в «Плановой годовой смете» либо отдельных решениях Собственников.

3.5. По заявкам Собственников (нанимателей) составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих коммунальных ресурсов.

3.6. Проводить обследования общего имущества Дома, в том числе по письменному заявлению Собственников (нанимателей). Первичное обследование состояния общего имущества Дома Управляющая организация осуществляет в течение 5 рабочих дней со дня принятия Собственниками решения о выборе в качестве управляющей организации ООО "Гарантия-Плюс", с составлением соответствующего акта, отражающего техническое состояние Дома в период начала деятельности и исполнения обязательств по Договору. В дальнейшем регулярно проводятся сезонные осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования Дома (весенние – в течение мая, июня и осенние – в течение сентября, октября), с составлением соответствующих актов.

3.7. Осуществлять планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома с учетом его технического состояния и фактического объ-

ема финансирования. Осуществлять подготовку предложений Собственникам для рассмотрения и принятия решения на общем собрании о проведении работ не предусмотренных «Плановой годовой сметой», а так же работ по выборочному капитальному ремонту общего имущества Дома, о размере требующихся для этого средств. Предложения управляющей организации должны быть оформлены письменно и размещаются на первом этаже каждого подъезда Дома.

3.8. Не допускать ухудшения технического состояния общего имущества Дома (при условии своевременного принятия на общем собрании Собственников всех обоснованных предложений Управляющей организации по вопросам связанным с техническим обслуживанием и капитальным ремонтом общего имущества Дома).

3.9. Обеспечить сохранность имеющейся в наличии технической документации на Дом. В установленные сроки (1 раз в 5 лет), на основании решения общего собрания Собственников, проводить инвентаризацию Дома.

3.10. В целях обеспечения организации предоставления Собственникам коммунальных услуг:

- Заключать в интересах от имени и за счет Собственников договора с Ресурсоснабжающими организациями.

- Перечислять фактически поступившие в качестве платы за коммунальные услуги денежные средства Собственников (нанимателей), в адрес Ресурсоснабжающих организаций, в счет оплаты поставленных в Дом коммунальных ресурсов.

3.11. Организовать с привлечением специализированного юридического лица и за счет средств, предусмотренных Плановой годовой сметой, учет граждан в жилых помещениях Дома по месту жительства и месту пребывания (снятие с регистрации, постановка на регистрационный учет).

3.12. Осуществлять самостоятельно или с привлечением третьих лиц, за счет средств, предусмотренных Плановой годовой сметой, учет, начисление и сбор Платы за помещение и коммунальные услуги.

3.13. Осуществлять самостоятельно или с привлечением третьих лиц за счет средств, предусмотренных Плановой годовой сметой, учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, собираемых с Собственников на проведение капитального ремонта общего имущества Дома (далее - фонд капитального ремонта Дома). Целевое использование денежных средств из фонда капитального ремонта Дома определяется решением общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

3.14. Использовать средства, поступающие от Собственников (за исключением средств, поступающих в виде вознаграждения Управляющей организации по настоящему Договору, являющихся доходом Управляющей организации), строго в соответствии с их целевым назначением.

3.15. Использовать денежные средства от хозяйственного оборота общего имущества Дома на его техническое обслуживание, на осуществление деятельности, направленной на достижение целей управления Домом.

3.16. Предоставлять до даты проведения общего собрания по утверждению Плановой годовой сметы, Проект Плановой годовой сметы на предстоящий год уполномоченным (старшим) по Дому (подъезду).

3.17. По просьбе Собственников Дома организовать обсуждение Плановой годовой сметы, вносить в нее согласованные Сторонами изменения.

3.18. Информировать Собственников о проведении (необходимости проведе-

ния) плановых и внеплановых работ по ремонту общего имущества Дома, путем размещения соответствующего уведомления на первых этажах каждого подъезда Дома.

3.19. Извещать Собственников об изменении размера Платы за помещение и коммунальные услуги не позднее дня выставления платежных документов (квитанций), путем размещения соответствующего уведомления на первом этаже каждого подъезда Дома;

3.20. Ежегодно, в течение 30 дней по окончании первого квартала года следующим за отчетным предоставлять Собственникам отчет о выполнении условий настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.10.1. настоящего Договора.

3.21. Обеспечить выполнение в соответствии с условиями Договора Плановой годовой сметы, утвержденной в соответствии с условиями настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

Собственники обязуются:

4.1. Использовать и содержать занимаемое помещение с закрепленной за ним территорией, а также общее имущество Дома исключительно в соответствии с их назначением, обеспечивать их чистоту и сохранность.

4.2. Своевременно извещать Управляющую организацию либо уполномоченное ей лицо о количестве лиц, фактически проживающих в занимаемом жилом помещении для определения размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.3. Обеспечивать допуск в занимаемое помещение работников Управляющей организации и организаций-исполнителей непосредственно оказывающим услуги и выполняющим работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества Дома (в том числе в период временного отсутствия - путем назначения доверенного лица с правом доступа в помещение).

4.4. Незамедлительно в письменной или устной форме сообщать Управляющей организации, об имеющихся повреждениях и неисправностях в занимаемом помещении и неисправностях общего имущества Дома (инженерного оборудования, коммуникаций и строительных конструкциях).

4.5. Своевременно и в полном объеме вносить Плату за помещение, плату в фонд капитального ремонта Дома и коммунальные услуги (ресурсы).

4.6. Не нарушать законные права и интересы соседей, не допускать выполнения в Доме и занимаемом помещении работ или совершения действий, приводящих к порче общего имущества Дома и помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан.

4.7. Устранять за свой счет повреждения занимаемого помещения, а также производить ремонт, либо замену поврежденного инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника либо лиц, совместно с ним проживающих, а также возмещать связанные с этим убытки, в том числе нанесенные другим жилым и нежилым помещениям Дома, имуществу проживающих в Доме граждан.

4.8. Принимать участие в общих собраниях Собственников, а так же своевременно принимать решения обеспечивающие надлежащие содержание и ремонт общего имущества Дома (в т.ч по обоснованным предложениям Управляющей организации о необходимом объеме работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, размере и порядке их финансирования). Уведомление

о проведения общего собрания Собственников доводится до Собственников путем размещения объявления на первом этаже каждого подъезда Дома.

4.9. Принимать участие в выборе уполномоченного(-ых) по Дому. Уполномоченный (-ые) по Дому выбираются на простом собрании Собственников помещений в Доме большинством голосов присутствующих на собрании. Решение о выборе уполномоченного (-ых) по Дому (Домовой комитет) должно оформляться соответствующим протоколом, который подписывается инициатором собрания и выбранными уполномоченными по дому.

4.10. Предъявлять по запросу Управляющей организации и/или Ресурсоснабжающей организации сведения о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, потребленных за указанный в запросе период.

4.11. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих уполномоченных органов, а также Управляющей организации:

– не производить перепланировку и переустройство занимаемого помещения, переустановку и/или установку дополнительного инженерного оборудования;

– не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутримодульной электрической сети; дополнительные секции приборов отопления; регулирующую и запорную арматуру;

– не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

– не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

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

– не допускать выполнение работ и совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Дома;

– не производить самостоятельного отключения систем инженерного оборудования Дома.

– не размещать телевизионные антенны (в т.ч. спутниковые антенны), прочие инженерные сети, оборудование и конструкции, не предусмотренных проектом здания, на конструктивных элементах, относящихся к общему имуществу Дома.

4.12. Соблюдать правила пожарной безопасности;

4.13. Соблюдать правила содержания общего имущества Дома (в том числе Правила благоустройства, утвержденные в г.Петрозаводске.)

4.14 Парковать транспортные средства исключительно в специально отведенных для этих целей местах.)

4.15. Собственники нежилых помещений так же обязаны:

4.15.1. Самостоятельно заключать договора на поставку в нежилое помещение коммунальных ресурсов, вывоз и утилизацию отходов и нести по ним расходы. Информацию о заключенных договорах предоставлять в Управляющую организацию с указанием их основных параметров (срока действия договора, точек подключения, объема потребляемых ресурсов, тепловые нагрузки) - в течение пяти дней с момента заключения соответствующего договора.

4.15.2. Обеспечить наличие расчетных часовых тепловых нагрузок по занимаемому нежилому помещению

4.15.3. В случае отсутствия приборов учета коммунальных ресурсов отпускаемых в занимаемое нежилое помещение, производить за свой счет их установку, содержание и обслуживание в соответствии с действующими нормами и правилами.

4.15.4. Соблюдать порядок хранения материальных ценностей согласно правилам пожарной безопасности. Хранение товара осуществляется от пола на расстоянии не менее – 0,3 м, от стен – 0,8 м, от электроламп – 0,5 м, от отопительных приборов – 1 м (для торгующих организаций и складских помещений). Подвальные и цокольные этажи зданий (где могут находиться водопроводные вводы или канализационные выводы) – не использовать под установку, хранение компьютерной и другой дорогостоящей бытовой техники.

4.15.5. Не производить без соответствующего разрешения размещение на конструктивных элементах и земельном участке Дома оборудование, сети и конструкции не предусмотренные проектом Дома (в том числе информационные и рекламные вывески, за исключением вывесок обязательное размещение которых предусмотрено действующим законодательством и размером не более 0,8 м. кв.)

4.16.6. В случае изменения у собственника нежилого помещения: наименования, юридического и/или почтового адреса, банковских реквизитов, площади помещения Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию в течение 3-х дней с момента возникновения изменений

4.15.7. Собственники, имеющие отдельный с улицы вход в занимаемое нежилое помещение:

- обеспечивают в соответствии с действующими правилами и нормами (в том числе Правилами благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в Петрозаводском городском округе, Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда) содержание в чистоте и порядке прилегающую к помещению территорию, шириной не менее 5 метров. Границы ответственности по уборке прилегающей территории согласовываются с Управляющей организацией.

- своевременно производят очистку от снега и наледи крыльца и ступеней перед входом (-ами) в занимаемое помещение. При этом снег и наледь выносятся на территорию, находящуюся за пределами земельного участка Дома, с соблюдением требований Правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в Петрозаводском городском округе.

- обеспечивают установку мусоросборника (-ов) и содержат его (-их);

- при необходимости производят за свой счет реконструкцию и обустройство входа в занимаемое помещение (в случае если реконструкция и обустройство входа связано с обеспечением жизни и здоровья граждан, необходимые работы производятся на основании предупреждения Управляющей организации немедленно)

- самостоятельно организуют сбор, вывоз и утилизацию отходов, включая отходы, образующиеся в результате предпринимательской деятельности.

5. ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Управляющая организация имеет право:

5.1. Представлять интересы Собственников в различных организациях и учреждениях, а также в органах государственной власти, местного самоуправления, судебных и контролирующих органах по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества Дома.

5.2. В случае выявления несанкционированной (не согласованной в установленном порядке) перепланировки или переоборудования в жилом или нежилом помещении Дома, Управляющая организация вправе организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника помещения допустившего такую перепланировку или переоборудование или требовать от него получить все необходимые согласования и разрешения.

5.3. Инициировать проведение общего собрания Собственников по вопросам связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества Дома.

5.4. Требовать от Собственников внесения Платы за помещение, платы в Фонд капитального ремонта дома, коммунальные услуги и принимать меры по взысканию задолженности в т.ч. обращаться самостоятельно или с привлечением третьих лиц в судебные органы для принудительного взыскания платежей, в Службу судебных приставов для обеспечения решений суда о взыскании задолженности, в Администрацию г.Петрозаводска для принятия предусмотренных законодательством мер к нанимателям помещений, являющихся должниками.

5.5. В установленном законодательством порядке требовать от собственника помещения, не исполняющего или ненадлежащим образом исполняющего обязательства по настоящему договору, возмещения убытков понесенных Управляющей организацией в результате нарушения им обязательств по Договору.

5.6. Организовать, за счет денежных средств из фонда капитального ремонта Дома, выполнение работ не предусмотренных Плановой годовой сметой, в случае если проведение таких работ обусловлено необходимостью ликвидации аварийных ситуаций или неисправностей общего имущества Дома создающих угрозу жизни или здоровью граждан и/или нанесения ущерба имуществу граждан. Отчет о выполнении работ с использованием средств из фонда капитального ремонта Дома размещается на первом этаже каждого подъезда Дома и направляется представителю муниципального собственника в течении 10 дней с даты окончания выполнения работ. При отсутствии письменных мотивированных возражений от Собственников в Управляющую организацию в течении 15 дней с даты уведомления, выполненные работы и отчет считаются принятыми Собственниками.

5.7. Для ликвидации аварийной ситуации, пожара в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника помещения, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в Помещение с обязательным составлением акта.

5.11. Приостанавливать или ограничивать подачу в жилые и нежилые помещения Дома любых коммунальных ресурсов, через 15 дней после письменного предупреждения, в случае:

- ненадлежащего исполнения собственником помещения обязательств по внесению платы за управление, содержание и текущий ремонт и (или) платы в фонд капитального ремонта Дома и (или) платы за коммунальные услуги. (наличие задолженности за 3 и более периода)
- использования собственником помещения приборов и оборудования мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем,
- выявления факта самовольного подключения собственником помещения к внутридомовым инженерным системам;
- неудовлетворительного состояния инженерных систем, за техническое состояние

которых отвечает собственник(и) помещения (ий).

6. ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ

Собственники имеют право:

6.1. На своевременное и качественное выполнение работ по техническому обслуживанию, получение коммунальных услуг надлежащего качества.

6.2. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по управлению Домом.

6.3. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения условий Договора

6.4. Требовать от Управляющей организации отчет о выполнении условий Договора

6.5. Направлять заявки на выполнение работ, предусмотренных «Плановой годовой сметой».

6.6. Вносить предложения по проведению капитальных и иных дополнительных работ, не предусмотренных «Перечнем услуг».

6.7. Направлять в Управляющую организацию заявки на выполнение на возмездной основе работ по ремонту своего помещения и находящегося в нем инженерного оборудования индивидуального пользования.

6.8. В соответствии с законодательством требовать устранения выявленных недостатков в качестве выполненных работ, если эти недостатки возникли вследствие ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств и возмещения убытков (при установлении реального ущерба), причиненных Управляющей организацией.

6.9. Направлять обращения (жалобы) на действия или бездействия Управляющей организации в государственные органы, уполномоченные осуществлять контроль в сфере жилищной политики.

6.10. Вносить предложения по улучшению работы Управляющей организации.

6.11. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников.

6.12. Обращаться в Управляющую организацию за разъяснениями по вопросам, вытекающим из условий Договора.

6.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

7. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

В целях финансового обеспечения выполнения задания (поручения) по настоящему Договору Собственники вносят:

7.1. **Плату за помещение**, включающую плату за техническое обслуживание, осуществление функций управления Домом (вознаграждения Управляющей организации) и исполнение иной деятельности направленной на достижение целей управления.

7.1.1. Плата за техническое обслуживание и исполнение деятельности направленной на достижение целей управления перечисляется организациям-исполнителям выполняющим в пользу Собственника работы по заключенным Управляющей организацией по поручению Собственника и за его счет договорам.

Плата за осуществление функций управления Домом является вознаграждением Управляющей организации по Договору и соответственно, ее доходом (конкретный размер вознаграждения Управляющей организации содержится в «Плановой головной смете расходов»).

7.1.2. Размер Платы за помещение определяется в соответствии с Плановой годовой сметой расходов, утверждаемой на общем собрании Собственников либо в ином согласованном с Собственниками порядке сроком на 12 месяцев.

7.1.4 Плата за помещение вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации либо уполномоченному ею лицу на основании платежных документов (квитанций).

7.1.5. Снижение размера платы за техническое обслуживание в случае выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

7.1.6. В случае неприятия собственниками помещений многоквартирного дома решения об утверждении «Плановой годовой сметы» на предстоящий год, размер Платы за помещение может быть ежегодно индексируется управляющей организацией с применением индексов, не превышающих предельный индекс изменения платы граждан за коммунальные услуги, установленный уполномоченным органом государственной власти (по Петрозаводскому городскому округу).

7.2. Плату в фонд капитального ремонта Дома

7.2.1. Размер ежемесячных отчислений в фонд капитального ремонта Дома устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников Дома исходя из занимаемой общей площади Помещения.

7.2.2. Отчисления собственника в фонд капитального ремонта Дома носят накопительный характер и расходуются по решению общего собрания собственников Дома.

7.2.3. Собственник муниципальных жилых помещений администрация г.Петрозаводска, либо иная уполномоченная ей организация, осуществляет финансирование капитального ремонта Дома на основании отдельного договора, с момента принятия собственниками в установленном законом порядке решения о проведении капитального ремонта общего имущества.

7.3. Плату за коммунальные услуги (ресурсы)

7.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Республики Карелия в порядке, установленном Правительством РФ.

7.3.3. Размер платы за коммунальные ресурсы потребленные в нежилом помещении определяется как произведение количества потребленного Собственником нежилого помещения коммунального ресурса и тарифа, установленного уполномоченным органом государственной власти Республики Карелия.

7.3.4. Количество потребленного Собственником нежилого помещения коммунального ресурса определяется на основании приборов учета, а в случае их отсутствия, выхода их из строя, либо пропуска сроков их поверки - расчетным путем. Количество потребленной тепловой энергии определяется на основании расчётных тепловых нагрузок, принятых к исполнению Ресурсоснабжающей

организацией.

7.4. Оплата, произведенная собственником помещения в рамках настоящего Договора, распределяется по каждому виду услуг по удельному весу в общей сумме начислений, учитывающей задолженность за предыдущий период.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

8.2. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Сторонами по Договору, а так же несоблюдение иных условий Договора фиксируется актом, составляемым в 10-и дневный срок со дня выявления нарушения, в присутствии надлежащим образом извещенных представителей Сторон. Отсутствие надлежаще извещенного представителя одной из Сторон не является препятствием для составления акта. Надлежащим извещением считается вручение извещения второй стороне под роспись либо отправление его заказным письмом с уведомлением по адресу второй стороны.

8.3. Управляющая организация несет ответственность за качество выполненных работ и оказанных услуг в соответствии с Плановой годовой сметой (за исключением услуг и работ оказываемых в пользу Собственников Специализированными организациями).

8.4. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- а) уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной законодательством РФ;
- б) возмещения вреда, причиненного жизни здоровью или имуществу Собственников;
- в) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;
- г) компенсации морального вреда.

8.5. При обнаружении существенных недостатков выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, Собственники вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков. Если данное требование не удовлетворено в течение двадцати дней со дня его предъявления или обнаруженный недостаток является неустранимым, Собственники по своему выбору вправе требовать:

- соответствующего уменьшения цены за выполненную работу;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы своими силами или третьими лицами.

8.6. Управляющая организация не несет ответственности за недостатки в техническом обслуживании Дома и не обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания в случае если это стало следствием:

- непреодолимой силы или вины Собственников (нанимателей) помещений Дома;
- несвоевременного принятия Собственниками обоснованных предложений Управляющей организации о необходимом объеме работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, размере и порядке их финансирования.
- недостатков в содержании и ремонте общего имущества Дома возникших до

начала управления Домом Управляющей организацией.

8.7. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда в случае, если в период его отсутствия не было доступа в занимаемое помещение для устранения аварийной ситуации, либо для предотвращения которой Собственник не предпринял надлежащих мер.

8.8. Собственники, виновные в порче имущества и помещений в Доме по причине самовольного переустройства и/или перепланировки своего помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКОВ

9.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросу управления Домом лично либо через уполномоченного представителя(ей).

9.2. Для обеспечения оперативного и рационального взаимодействия с Управляющей организацией Собственники наряду с другими Собственниками вправе избирать на соответствующем собрании уполномоченных по Дому – Домовой комитет.

9.3. В целях обеспечения оперативного и рационального взаимодействия с Управляющей организацией Собственники уполномочивают выбранных в соответствии с условиями настоящего Договора уполномоченных по Дому (представителей домового комитета) на осуществление следующих функций:

- участие в разработке годовой плановой сметы расходов на техническую эксплуатацию Дома
- участие в осмотрах общего имущества многоквартирного Дома
- участвовать в приемке работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного Дома
- участвовать совместно с Управляющей организацией при определении приоритетов проведения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного Дома.
- осуществляет подготовку и проведение общих собраний многоквартирного дома
- решать совместно с управляющей организацией все вопросы в отношении содержания общего имущества дома, в т.ч. по изменению перечня, сроков выполнения и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

Решения Домового комитета в пределах указанных полномочий обязательны для исполнения всеми Собственниками в Доме, и доводятся до Собственников путем размещения на первом этаже каждого подъезда Дома.

9.4. Собственники имеют право требовать, а Управляющая организация обязана в течение трех дней предоставить сведения о ремонтных работах, планируемых в предстоящем месяце. Собственники имеют право контролировать выполнение ремонтных работ в Доме, участвовать в их приемке, подписывать соответствующие наряды, акты приемки.

9.5. Для принятия мер к должникам по оплате жилищно-коммунальных услуг, по просьбе уполномоченных по Дому (Домового комитета) Управляющая организация предоставляет сведения о должниках (в Доме, подъезде), с указанием № квартиры, суммы и периода задолженности.

10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

10.1. Для целей обеспечения контроля, Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством, предоставляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора. Предоставление отчета осуществляется путем его размещения на первом этаже каждого подъезда Дома.

10.2. Собственник осуществляет контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору лично либо через уполномоченного Собственниками представителей от Дома (Домовой комитет).

10.3. Недостатки, выявленные Собственниками или уполномоченным по Дому, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии полномочных представителей Управляющей организации.

10.4. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков, рассматриваются Управляющей организацией в течение десяти календарных дней с момента получения акта.

10.5. Управляющая организация в течение десяти календарных дней с момента получения акта, в случае, если устранение недостатков не может быть произведено по объективным причинам (потребность в значительных затратах, неблагоприятные погодные условия и др.) вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению с уполномоченными по Дому или на общем собрании Собственников.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Договор вступает в силу с первого числа месяца принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об утверждении условий (текста) настоящего Договора и заключается на срок 3 года.

11.2. Если Собственниками за 45 дней до прекращения Договора не принято решение о прекращении Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон и (или) в соответствии с законодательством РФ.

11.4. Договор считается расторгнутым с Собственником в случае изменения (перехода) права собственности на Помещение иному лицу с момента государственной регистрации права.

11.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом или выбора иной управляющей организации, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации и организаций-исполнителей выполняющими и/или оказывающими в пользу Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, в том числе средства, направленные на инвестирование в общее имущество Дома

11.6. Все споры по Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

11.7. К настоящему Договору прилагаются:

- Список собственников помещений Приложение №1

- Плановая годовая смета утвержденная на общем собрании Собственников либо в

12. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в Доме зарегистрировано в установленном порядке.

Наниматели – лица пользующиеся помещениями Собственников по договорам коммерческого и социального найма, аренды, оперативного управления.

Помещение – часть Дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности физических или юридических лиц, Российской Федерации, Субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество Дома - имущество, принадлежащее Собственникам помещений в Доме на праве собственности, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме (ст.36 ЖК РФ).

Техническое обслуживание - услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Коммунальные услуги – услуги холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, центрального отопления, водоотведения.

Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, газ, электрическая и тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку в Дом и продажу коммунальных ресурсов.

Управление Домом – совершение по поручению, в интересах и за счет Собственников юридических и фактических действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предоставления потребителям коммунальных услуг, надлежащего содержания общего имущества в Доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Содержание общего имущества Дома - проведение весенних и осенних осмотров, уборка земельного участка Дома, подготовка общего имущества Дома к сезонной эксплуатации, техническое обслуживание, наладка и регулировка инженерного оборудования Дома, аварийное обслуживание, контроль над состоянием общего имущества Дома. Конкретный перечень работ по содержанию общего имущества определяется «Плановой годовой сметой» .

Текущий ремонт общего имущества Дома - ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования общего имущества Дома с целью поддержания их эксплуатационных показателей в соответствии с нормативными требованиями.

Капитальный ремонт общего имущества Дома – ремонт (замена) конструктивных элементов и инженерного оборудования Дома с целью устранения их неисправностей (восстановления работоспособности) вызванных их физическим износом.

Физический износ – ухудшение технических и связанных с ним эксплуатационных показателей элементов конструкций Дома или инженерного оборудования, вызванное объективными причинами.

Аварийная ситуация – дефект элемента общего имущества Дома, в результате которого возникает угроза жизни, здоровью граждан, или угроза нанесения ущерба

имуществу граждан или общему имуществу Дома.

13. СРОКИ ПРИНЯТИЯ МЕР ПО УСТРАНЕНИЮ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

НЕИСПРАВНОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОБОРУДОВАНИЯ	СРОК НАЧАЛА ПРИНЯТИЯ МЕР ПО УСТРАНЕНИЮ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Газоходы	
Трещины и неисправности в газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи на вентилях и задвижках по фланцам или сальнику	1 сутки

Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их резьбовых или раструбных соединений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	В течении 50 минут
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	В течении 50 минут
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Примечание:

Сроки принятия мер по устранению отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

14. ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация:

Управляющая организация ООО «Гарантия – Плюс»: 185031 г.Петрозаводск ул. Советская 31 ИНН 1001161531 БИК 048602746 Р/сч. 40702810100000001090 В ОАО Банк «Онега» г.Петрозаводск Кор/сч.30101810100000000746 КПП 100101001 Телефон 77-44-23

Собственники:

ФИО, персональные данные, подписи, номера помещений – согласно Приложения №1 к настоящему Договору