

Договор управления многоквартирным домом

г. Кашин

«01» мая 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тверская область, г. Кашин, ул. Чистопрудная, дом № 42/45, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «27» апреля 2015 г. № 61, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и муниципальное унитарное предприятие городского поселения – город Кашин «Производственно-жилищное ремонтно-эксплуатационное управление» в лице директора Бородина Федора Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Тверская область, г. Кашин, ул. Чистопрудная, д. 42/45 (далее – многоквартирный дом).

Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № 61 от «27» апреля 2015 года.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями гражданами и другими нормативными правовыми актами жилищного законодательства.

1.3. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организации на момент заключения настоящего договора.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений.

1.6. Пользователями помещениями признаются: Собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений и лица, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся помещениями.

1.7. В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуются – **Наймодатели**;
- Собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам, именуются – **Арендодатели**;
- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования) именуются – **арендаторами**;
- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется – **Общее собрание собственников**.

1.8. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

1.9. Отношения Управляющей организации с Собственниками нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

1.9.1. Если нежилое помещение находится во владении одного лица (в собственности или в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для Собственников нежилых помещений.

1.9.2. Собственники нежилых помещений – Арендодатели не несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих им нежилых помещений возложены на арендаторов и оформлены в соответствии с законом (договор аренды, безвозмездного пользования). В указанном случае Управляющая организация самостоятельно заключает с арендаторами таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

1.10. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами и действует до 30.04 2020 г.

Настоящий договор считается подписанным со Стороны Заказчиков, если его подписали Заказчики, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

1.11. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень работ по ремонту Общего имущества;
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества;
- размеры платы за содержание и ремонт помещений для Заказчиков и нанимателей;
- порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги;
- виды применяемых в расчетах с гражданами платежных документов;
- лица, уполномоченные Собственниками помещений осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору устанавливаются:
- на первый год действия настоящего договора – приложением № 7 к настоящему договору;
- на последующие периоды - путем ежегодного пересмотра условий, указанных в приложении № 7 к настоящему договору, Общим собранием собственников и Управляющей организацией.

1.12. Пересмотренные условия, указанные в п.1.11 настоящего договора, оформляются ежегодно утверждаемым Общим собранием собственников и Управляющей организацией соглашением о таких условиях по форме, установленной приложением № 7 к настоящему договору, которое вступает в силу с даты, определенной данным соглашением. Подписание указанного Соглашения со стороны Заказчиков каждым из них не требуется.

Для каждого из Заказчиков – Наймодателей и Собственников нежилых помещений, а также остальных Заказчиков, по их требованию, пересмотренные условия, указанные в п.1.11 настоящего договора оформляются путем составления соглашений, подписываемых Управляющей организацией и каждым указанным Заказчиком, определяющих изменение условий и объемов обязательств Сторон по настоящему договору соответственно таких обязательств Заказчика, подписывающего соглашение.

В целях настоящего договора указанные в настоящем пункте соглашения именуются – Соглашения об изменении условий договора.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, установленные нормами жилищного кодекса и принятыми в соответствии с ним правовыми актами и положениями настоящего договора.

2.2. Собственники жилых и нежилых помещений – пользователи помещений обязаны:

2.2.1. Извещать Управляющую организацию находящуюся по адресу: Тверская область, г. Кашии, ул. А.Луначарского, д. 14, в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней.

2.2.2. При не использовании помещений в многоквартирном доме или в случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ к помещениям (жилым, нежилым) на случай проведения аварийных работ.

2.2.3. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.4. Вносить плату за содержание и текущий ремонт, и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные нормативными актами и настоящим договором.

2.2.5. Использовать жилое (нежилое) помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.2.6. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

2.2.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчикам имущества и оборудования, находящегося внутри жилого (нежилого) помещения, не относящегося к Общему имуществу.

2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

2.2.10. В случае приобретения электроприборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в жилое (нежилое) помещение.

2.2.11. Проводить какие-либо ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2.2.12. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.2.13. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефону указанному в платежных документах и (или) на информационных стендах многоквартирного дома.

2.2.14. Допускать в жилое (нежилое) помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

2.2.15. Не передавать предусмотренные п. 1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

2.2.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

2.3. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 15 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, коммерческого найма, поднайма, аренды в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, коммерческого найма, поднайма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 с даты заключения настоящего договора.

Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с Исполнением Заказчиком условий настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься Наймодателями с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора.

2.3.5. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 15 дней с даты принятия такого решения

2.3.6. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с порядком, установленным п.4.2-4.4 настоящего договора, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

2.4. Заказчики обязаны:

2.4.1. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями пп.7.1 и 7.2 настоящего договора.

2.4.2. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок с 01 мая 2015 г.

2.5.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 2, 3, 4, 7 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

2.5.3. По заявкам пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, приведенные в Приложении №6 к настоящему договору, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.5.4. Информировать в СМИ (газета «Кашинский Вестник») или на информационных стендах Собственников жилых (нежилых) помещений и пользователей помещений о предприятиях, производящих в данном районе коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение для заключения договоров на поставку коммунальных услуг. Договор на поставку услуг заключается между Собственником жилого (нежилого) помещения или пользователем помещения и предприятием, производящим коммунальную услугу.

2.5.5. Информировать в СМИ (газета «Кашинский Вестник») или на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений в ином размере.

2.5.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.5.7. Представлять отчеты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. настоящего договора.

2.5.8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора, замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим договором.

2.5.9. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и (или) размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

2.5.10. Согласовать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Заказчиков, нанимателей жилых помещений и арендаторов или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору.

2.5.11. Без разрешения Собственников помещений, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

2.5.12. Уведомлять об условиях настоящего договора Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчиков или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.5. Собственником жилого (нежилого) помещения и наниматели помещений имеют право заключать от своего имени договора с предприятиями, производящими коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение на поставку им коммунальных услуг.

3.1.6. Заказчики не вправе:

3.1.6.1. переоборудовать инженерные системы и оборудование, относящееся к общему имуществу.

3.1.6.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.1.6.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.1.6.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- 3.1.6.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 3.1.6.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 3.1.6.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.2.4. При нарушении Заказчиками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных п.4.4.7 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.3 настоящего договора.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.7. Принимать меры по взысканию задолженности Заказчиков по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и прочие услуги.

3.2.8. Представлять интересы Заказчиков по защите прав, связанных с обеспечением жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.11 и 1.12 настоящего договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть увеличена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии Заказчиками решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту Общего имущества.

4.1.3. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества для граждан-пользователей помещений определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

4.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим договором и действующим законодательством.

4.1.5. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Заказчиков и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ, а также в соответствии с порядком, установленным Приложением № 7 настоящего договора.

4.1.6. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения Наймодателями и пользователями жилых помещений в порядке, установленном п.4.4. настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственниками нежилых помещений – платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуется в настоящем договоре платой за содержание и ремонт помещений.

4.1.7. Оплата коммунальных услуг производится путем внесения Заказчиками и нанимателями помещений платы за коммунальные услуги организациям производящим коммунальные услуги в соответствии с условиями заключенных договоров.

4.1.8. Управляющая организация самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по договору по стоимости, установленной договором, и стоимостью, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в п.4.1.4 настоящего договора.

4.1.9. Стоимость и порядок оплаты услуг или работ Управляющей организации, исходящих из условий, установленных п.2.4.2 настоящего договора определяются указанными в таком пункте соглашениями.

4.1.10. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, указанных в п.2.5.3 настоящего договора не включается в цену договора управления. Такие работы, услуги оплачиваются пользователями помещений или Заказчиками по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу Управляющей организации.

4.1.11. Размер платы по настоящему Договору, подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на октябрь с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

Управляющая организация вправе устанавливать размер платы за содержание и ремонт ниже размера, рассчитанного по формуле, указанной в настоящем пункте.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Заказчика пропорционально его доле (по общей площади, занимаемого им помещения) в праве общей собственности на это имущество.

4.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

4.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений.

4.2.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1м² жилого (нежилого) помещения (при необходимости её определения), порядок перерасчета такой платы в связи с невыполнением или некачественным выполнением Управляющей организацией соответствующих работ, услуг устанавливается: в приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги для Заказчиков и нанимателей определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется Заказчиками и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, на основании платежных документов, выставяемых в адрес соответствующих плательщиков.

Плата за коммунальные услуги вносится Заказчиками и нанимателями (далее – плательщики) предприятиям, оказывающим коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение), на основании платежных документов, выставяемых в адрес соответствующих плательщиков.

Управляющая организация и предприятия, оказывающие коммунальные услуги вправе заключить договор с любой организацией на начисление платы за содержание, ремонт помещений и коммунальные услуги для плательщиков – граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах с гражданами может устанавливаться на каждый период расчетов.

В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на внесение платежей, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

4.4.3. При использовании в качестве платежных документов расчетных книжек расчетные книжки выдаются гражданам в момент соответствующего их обращения в указанных целях в Управляющую организацию.

4.4.4. Виды платежных документов, применяемые в расчетах с гражданами, порядок осуществления функций, связанных с начислением и получением платежей граждан непосредственно Управляющей организацией или другой организацией, а также в указанном случае наименование такой организации устанавливаются в Приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

4.4.5. При использовании в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг (единой квитанции), соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.6. Наймодателям и Собственникам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, а также по договорам, заключенным в соответствии с п.9.4 настоящего договора, Управляющая организация представляет акт об оказанных услугах, выполненных работах.

4.4.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: для граждан - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для Собственников нежилых помещений – до 5 числа месяца, следующего за истекшим, если иной порядок расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком не исходит из настоящего договора.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Если Управляющая организация при изменении размеров платы за содержание и ремонт помещений в указанных в настоящем договоре случаях не исполнила по своей вине условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора, о сроках уведомления о таком изменении Заказчиков и нанимателей, то соответствующие убытки относятся на финансовые результаты деятельности Управляющей организации и не учитываются в годовом отчете Управляющей организации об исполнении ею настоящего договора, представляемого в порядке, установленном п.7.2 настоящего договора.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Заказчиками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. Если в случаях, указанных в п.2.3.4 настоящего договора, даты начала применения новых размеров платы, указываемые Наймодателями в письменных извещениях Управляющей организации, не позволяют Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора, разница в стоимости работ, услуг между определяемой в соответствии с новыми размерами платы, указанными в извещении Наймодателя, и определяемой в соответствии с размерами платы, установленными для нанимателей в период до принятия решения Наймодателя об их изменении, подлежит оплате Управляющей организации Наймодателями в течение месяца, следующего за месяцем их возникновения.

5.2.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Заказчики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Список лиц, уполномоченных Заказчиками в соответствии с п.2.4.1 настоящего договора для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация в срок не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании собственников. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 2, 3, 4, 7 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также к Соглашениям к нему, кроме случаев, указанных в п.1.12, 2.3.2 настоящего договора, оформляются дополнительными соглашениями в следующем порядке:

- соглашения об изменении или дополнении условий договора, распространяющиеся на всех Заказчиков настоящего договора и пользователей помещений, оформляются и подписываются в порядке, установленном п.9.1 - 9.4 настоящего договора;

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в соответствии с п.п. 8.3 - 8.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Заказчиков допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии возмещения Заказчиками Управляющей организации неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий договор.

8.4. Заказчики вправе потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора Управляющей организацией. Под существенными нарушениями договора в указанных целях признаются следующие случаи:

- если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.2.5.1 настоящего договора;

8.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Заказчиков и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Заказчиками и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

8.6. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Заказчиков и пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ организации по настоящему договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения договора, возвращается непосредственно Заказчикам и пользователям помещений или по решению Заказчиков перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания собственников.

8.7. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Заказчиками после утверждения его условий Общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в Управляющей организации. Заказчикам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию Управляющая организация представляет выписку из указанного протокола.

9.2. Настоящий договор составлен на 9 листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, установленного п.1.10 настоящего договора, Управляющая организация информирует Заказчиков о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом в соответствии с условием, установленным п.2.5.1 настоящего договора, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде или на подъездах многоквартирного дома, а Заказчиков – Наймодателей и Собственников нежилых помещений – путем направления им соответствующего письменного уведомления.

9.4. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

9.5. При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор:

- представитель собственника помещений, находящихся в муниципальной собственности, путем проставления подписи уполномоченного лица и наложения оттиска печати на последней странице настоящего Договора;

- собственники иных помещений на последней странице Договора.

Если собственник не проставил свою подпись на последней странице Договора, подписанием настоящего Договора будет считаться проставление подписи собственника на решении собственника помещения (бюллетене для голосования) при условии, что данный собственник голосовал за утверждение настоящего Договора управления.

9.6. Если за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора

со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

9.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

9.8. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

10. Прочие условия

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Условия настоящего договора распространяются на Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.9.4 настоящего договора.

10.3. Если условиями настоящего договора на выполнение отдельных видов работ, услуг Управляющей организацией предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются Управляющей организацией с каждым из Заказчиков или пользователей помещений, если иной порядок заключения договоров с Заказчиками не установлен Общим собранием собственников.

10.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 3 – Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 5 – Акт обследования объектов.

Приложение № 6 - Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 7 – Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

Приложение № 8 - Соглашение об отдельных условиях договора управления на новый период его действия.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая компания

Собственник

МУП «ПЖРЭУ»

171640, Тверская область, г. Кашин

ул. Анатолия Луначарского, д. 14

тел. 2-10-67; факс: 2-16-92; E-mail: pjreu@mail.ru

ИНН/КПП 6909000168/690901001

ОГРН 1026901663942

р/сч 40702810263250100309

к/сч 30101810700000000679

Тверское ОСБ № 8607 г. Тверь

БИК 042809679

Сорокова Веря Васильевна

Паспорт 22 02 № 885467

выдан отделом УФМС России по Тверской обл. в Калининском р-не кем и когда выдан 18.11.2008

Воскоп. | Сорокова В.В.



Ф.И. Бородин

Состав общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: Тверская область, г.Кашин,
ул.Чистопрудная, д.42/45

№	Наименование объекта	Параметры	Характеристика
1.	Помещения, являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:		
	межквартирные лестничные площадки	Количество - <u>15</u> шт. Площадь пола - <u>233,9</u> кв. м Материал пола - <u>ж/б плиты</u>	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта - _____ кв. м)
	лестницы	Количество лестничных маршей - <u>24</u> шт. Материал лестничных маршей- <u>ж/б плиты</u> Материал ограждения - <u>металлические</u> Материал балясин- _____ Площадь — <u>75,8</u> кв. м	Количество лестниц, требующих ремонта – _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений – _____ шт., балясин — _____ шт.
	чердак	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м отсутствует	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
	технический подвал	Количество - <u>1</u> шт. Площадь пола - <u>646,8</u> кв. м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. <u>канализация</u> ; 2. <u>водопровод</u> ; 3. <u>отопление</u> ; 4. <u>электрические сети</u> .	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений) Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____ ; 2. _____ ; 3. _____ ; 4. _____ ; Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ ; 2. _____ ; 3. _____ ; 4. _____ .
	другое		
2.	Крыша	Количество - <u>1</u> шт. Вид кровли- <u>плоская парапетная</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли- <u>мягкая</u> Площадь кровли - <u>646,8</u> кв. м Протяженность свесов - _____ м Площадь свесов - _____ кв. м Протяженность ограждение - _____ м	Характеристика состояния - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв. м площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв. м
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:		
	фундамент	Вид фундамента- <u>ленточный монолитный</u> Количество пролуктов - <u>13</u> шт	Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество пролуктов требующих ремонта - _____ шт.
	несущие стены	Материал- <u>кирпич</u> Площадь - <u>2002,5</u> кв. м	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или

№	Наименование объекта	Параметры	Характеристика
			неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - _____ кв. м
	плиты перекрытий	Количество этажей - <u>5</u> Материал - <u>ж/б</u> плиты Площадь - <u>646,8</u> кв. м	Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - _____ кв. м
	балконные и иные плиты	Количество балконов - <u>50</u> Материал - <u>ж/б</u> плиты Площадь - <u>257,8</u> кв. м	Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв. м (указать вид работ).
	другое		
4.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:		
	окна помещений общего пользования	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - <u>12</u> шт. из них деревянных - <u>12</u> шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.
	двери помещений общего пользования	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - <u>8</u> шт. из них: деревянных - <u>5</u> шт. металлических - <u>3</u> шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт.
	другое		
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:		
	система трубопроводов:		
	водоснабжения, включая:		
	- стояки	Диаметр и протяженность: 1. <u>25</u> мм _____, <u>360</u> м. 2. <u>50</u> мм _____, <u>40</u> м. 3. <u>32</u> мм _____, <u>40</u> м. 4. <u>20</u> мм _____, <u>60</u> м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
	- регулирующая и запорная арматура	Количество: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - <u>40</u> шт.	Требует замены или ремонта: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
	- другое		
	водоотведения, включая:		
	- стояки	Диаметр и протяженность: 1. <u>100</u> мм _____, <u>240</u> м. 2. <u>50</u> мм _____, <u>120</u> м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
	- регулирующая и запорная арматура	Количество: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт. отсутствует	Требует замены или ремонта: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
	- другое		
	газоснабжения, включая:		
	- стояки	Диаметр и протяженность: 1. <u>50</u> мм _____, <u>40</u> м. 2. <u>25</u> мм _____, <u>150</u> м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
	- регулирующая и запорная арматура	Количество: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - <u>10</u> шт.	Требует замены или ремонта: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
	- другое		
	отопления, включая:		

Наименование объекта	Параметры	Характеристика
- стояки	Диаметр и протяженность: 1. <u>25</u> мм. _____, <u>40</u> м. 2. <u>76</u> мм. _____, <u>40</u> м. 3. <u>50</u> мм. _____, <u>60</u> м. 4. <u>40</u> мм. _____, <u>60</u> м. 5. <u>32</u> мм. _____, <u>40</u> м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
- обогревающие элементы	Количество - <u>3</u> шт.	Состояние - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
- регулирующая и запорная арматура	Количество: Задвижек - <u>4</u> шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - <u>20</u> шт.	Требует замены или ремонта: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
другое		
система электрических сетей, включая:		
этажные щитки и шкафы	Количество щитков - <u>16</u> шт. Количество шкафов - <u>1</u> шт.	Состояние - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
осветительные установки помещений общего пользования	Количество - <u>15</u> шт.	Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт.
электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии	Длина - <u>85</u> м.	Длина требующая замены - _____ м.
другое		
общедомовые приборы учёта:		
воды	Количество - _____ шт.	Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт.
газа	Количество - _____ шт.	Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт.
тепловой энергии	Количество - _____ шт.	Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт.
электрической энергии	Количество - <u>1</u> шт.	Количество требующих замены - _____ шт. Количество требующих ремонта - _____ шт.
другое		
6. Земельный участок	земельного участка - <u>0,1323</u> га.; в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:		
гаражи	Количество - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
детские площадки	Количество - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
другое		

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Выбор обслуживающих и прочих организаций и заключение с ними договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома от имени и за счет Заказчиков и нанимателей.
3. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, поставляющими коммунальные услуги и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.
5. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам.
6. Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.
7. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан.
8. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями.
9. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения.
10. Производство сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений, и коммунальные услуги по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов.
11. Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами.
12. Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений.
13. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.
14. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников.
15. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора.
16. Уведомление об условиях договора управления Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора.
17. Решение вопросов пользования Общим имуществом.
18. Представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед поставляющими коммунальные услуги, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора.
19. Введение бухгалтерской, статистической и иной документации.
20. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.
21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.**1. Фундаменты:**

- Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
- Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
- смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «столбов» под деревянными зданиями;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- восстановление примыканий, входов в подвалы;

2. Фасады:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;
- восстановление отдельных проступков, перемычек, карнизов, козырьков;
- ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей;
- замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;
- ремонт и окраска фасадов;

3. Перекрытия:

- частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок);
- восстановление засыпки (утепление) и стяжки;
- антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;

4. Крыши:

- усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;
- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и проч.;
- замена водосточных труб;
- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
- восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;
- ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;
- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
- ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;
- ремонт металлических входных дверей;

- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;

6. Стены и перегородки:

- заделка трещин перегородок;
- все виды малярных работ в помещениях общего пользования;
- восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.;

Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	10 суток
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 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 в местах общего пользования	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек. Деформированные рамы оконных и коробки дверных полотен. Тамбурные, межэтажные сорванные заполнения дверных полотен и сорванные дверные полотна	
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающей ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, центрального отопления, газооборудования), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры, как внутри квартир, так и на общедомовом инженерном оборудовании	Немедленно
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 во вводно-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.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки	7 суток

(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон:

От Управляющей организации

Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного
дома

Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене
внутриквартирного оборудования и установочных изделий

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	Ед. изм.	Без НДС	НДС	Стоимость работ с НДС
1	Смена унитаза «Компакт»	шт.	1528=03	275=05	1803=08
2	Смена мойки на 1 отд.	шт.	850=64	153=12	1003=76
3	Смена раковины	шт.	680=00	122=40	802=40
4	Смена смывных бачков	шт.	513=01	92=34	605=35
5	Регулировка смывного бачка	шт.	275=53	49=60	325=13
6	Смена сифонов	шт.	330=05	59=41	389=46
7	Смена манжетов резиновых к унитазам	шт.	553=99	99=72	653=71
8	Смена канализационных труб с резиновыми манжетами	шт.	354=09	63=74	417=83
9	Смена сидений к унитазам в комплекте	шт.	91=33	16=44	107=77
10	Смена выпусков к умывальникам и мойкам	шт.	290=42	52=28	342=70
11	Смена шарового крана смывного бачка	шт.	334=49	60=21	394=70
12	Смена гибких подводок	шт.	191=53	34=48	226=01
13	Смена кранов водоразборных	шт.	349=92	62=99	412=91
14	Смена ванн чугунных	шт.	2135=50	384=39	2519=89
15	Смена ванн стальных	шт.	1777=76	320=00	2097=76
16	Смена умывальников «Тюльпан»	шт.	1018=96	183=41	1202=37
17	Смена смесителей с душевой сеткой	шт.	519=26	93=47	612=73
18	Смена смесителей без душевой сетки	шт.	447=16	80=49	527=65
19	Смена вентилей д.15-20мм	шт.	331=92	59=75	391=67
20	Смена вентилей д.25-32мм	шт.	356=44	64=16	420=60
21	Смена вентилей д.40-50мм	шт.	412=80	74=30	487=10
22	Прочистка канализационной сети в кухне	м.	190=66	34=32	224=98
23	Прочистка канализационной сети в ванной	м.	156=46	28=16	184=62
24	Прочистка канализации унитаза	м.	316=70	57=01	373=71
25	Смена полотенецсушителей	шт.	841=29	151=43	992=72
26	Прочистка и промывка отопительных приборов (7 секций)	шт.	597=38	107=53	704=91
27	Смена радиаторов отопления (7 секций)	шт.	2546=16	458=31	3004=47
28	Смена отдельных участков водопровода	м.	556=71	100=21	656=92
29	Смена трубопроводов отопления	м.	780=04	140=41	920=45
30	Установка водомера	шт.	1273=37	229=21	1502=58
31	Смена водомера	шт.	435=09	78=32	513=41
32	Установка фильтра	шт.	332=13	59=78	391=91

**Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору
на многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Тверская область, город Кашин, ул.Чистопрудная,
д.42/45**

1. Действие указанного в настоящем приложении Порядка распространяется на период с
по _____ 201 г.

2. Устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту общего имущества, подлежащий
выполнению Управляющей организацией:

Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ
1. Фундаменты:	Данные виды работ выполняются по ежегодно составленным планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов.		4=65
• заделка и расшивка швов, трещин; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;			
• смена или ремонт отмостки;			
• восстановление приямков, входов в подвалы.			
2. Стены и фасады:			
• заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;			
• герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;			
• восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;			
• замена сливов на оконных проемах;			
• восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;			
3. Крыши:			
• усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;			
• ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов;			
• ремонт слуховых окон и выходов на крыши;			
4. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования:			
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;			
установка или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;			
установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;			
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;			
смена оконных и дверных приборов.			
5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:			
• заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;			
• замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;			
• частичная замена и укрепление металлических перил;			
• заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец;			
• устройство козырьков над входами в подвал.			
6. Полы:			
• замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;			

7. Внутренняя отделка:			
• восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами;			
• все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках).			
8. Центральное отопление:	По мере необходимости		2=38
• смена небольших участков трубопровода;			
• выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;			
• смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулировочной арматуры;			
• установка (при необходимости) воздушных кранов;			
• утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;			
• восстановление разрушенной тепловой изоляции.			
9. Водопровод и канализация:	по Круглосуточно необходимости		2=38
• смена небольших участков трубопровода;			
• замена небольших участков трубопроводов, связанная с устранением засора или течи;			
• выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;			
• уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, ревизий;			
• прочистка ливневой и дворовой канализации.			
10. Электроснабжение и электротехнические устройства:	По мере необходимости		2=38
• замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир) и укрепление ослабленных участков наружной электропроводки;			
• замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования (выключатели, штепсельные розетки);			
• замена светильников;			
• замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;			
• замена неисправных электросчетчиков на местах общего пользования			
11. Внутридомовые газовые сети:	По мере необходимости		2=38
• окраска внутренних и наружных газопроводов			
12. Внешнее благоустройство:	По мере необходимости		2=38
• ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания;			
13. Содержание общего имущества жилого дома:			0=10
13.1 Крыши и водосточные системы:			
• уборка мусора и грязи с кровли;	По мере необходимости		2=38
• удаление снега и наледи с кровли;			
• закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;			
• проверка исправности оголовков и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;	ежегодно		
13.2 Оконные и дверные заполнения:	По мере необходимости		2=38
• закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;			
13.3 Санитарная очистка придомовой территории:			2=45
• уборка площадок, сбора ТБО и КГМ;	регулярно		
• уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;	В холодный период по мере необходимости		2=45
• уборка снега с тротуаров и внутриквартирных проездов;			
• посыпка территории противогололедными составами и материалами;			
• подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.;	В теплый		

	период		
• сезонное выкапывание газонов;	По мере необходимости		
• сбор и вывоз бытовых отходов и крупногабаритного мусора.	По графику		1=73
14. Аварийное обслуживание:	По мере необходимости		1=63
14.1 Установка бандажей на трубопроводе;			
• ликвидация засора канализации внутри строения;			
• ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;			
• заделка свищей и зачеканка растрескиваний;			
14.2 Центральное отопление:			
• ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;			
• ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов			
• ремонт и замена сгонов на трубопроводе;			
14.3 Электроснабжение:			
• замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;			
• замена предохранителей автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах;			
• ремонт электрощитов (замена шпилек подтяжка и зачистка контактов) включение и замена вышедших из строя автоматов и пакетных переключателей в домовых вводно-распределительных устройствах;			
• замена плавких вставок в домовых и вводно-распределительных устройствах;			
14.4 Сопутствующие работы при ликвидации аварии:			
• откачка воды из подвала;			
• вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;			
• отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности;			
Всего НДС 18%		3=00	

4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными в приложениях № 2, 3, 4 договора управления, а также п.п.2 и 3 настоящего Порядка стоимость соответствующих работ, услуг Управляющей организации составляет 19=64 руб., в т.ч.:

- стоимость услуг по управлению многоквартирным домом 3=70 руб.;
- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества - 8=29 руб.;
- стоимость работ по текущему ремонту - 4=65 руб.;

5. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:
за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества – ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами

6. Цена оплаты 1 м² жилого помещения для Заказчиков составляет 19=64 руб. в месяц,
цена оплаты 1 м² нежилого помещения для Заказчиков составляет 19=64 руб. в месяц

7. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена 19=64 руб. на 1 м² общей площади жилых помещений в месяц.

7.1 Плата за найм согласно Постановлению Администрации городского поселения город Кашин.

8. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений:

- осуществлять начисления платежей граждан и Собственников жилых помещений;
- выставлять гражданам платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами;
- производить пересчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- осуществлять действия по взысканию платежей граждан.
- производить прием наличных денежных средств в оплату услуг;
- осуществляет работу паспортного стола муниципального жилого фонда:
 - прием и оформление документов для регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства;
 - прием и оформление документов на замену паспортов;
 - оформление документов для паспортно-визовой службы Кашинского района.

11. Управляющая организация производит перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения для всех её плательщиков по договору в следующем порядке:

11.1. Для проведения перерасчета платы за услуги управления и за работы, услуги по содержанию Общего имущества Управляющая организация составляет укрупненную смету по видам таких работ с указанием ежемесячной их стоимости, которая утверждается руководителем Управляющей организации.

11.2. За невыполнение работ, услуг по управлению и содержанию общего имущества перерасчет производится ежемесячно путем уменьшения месячной стоимости таких работ на их стоимость пропорционально количеству дней невыполнения.

11.3. За невыполнение (неполное выполнение) работ по ремонту Общего имущества перерасчет платы производится в последний месяц действия настоящего Порядка с учетом исключения стоимости невыполненных работ, указанной в п.2 и 3 настоящего Порядка.

12. Лицом, уполномоченным Заказчиками осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, является:

_____ (ФИО)

_____ (№ помеш.)

_____ (Контактный телефон)

от "___" "___" _____ г.

УТВЕРЖДЕНО

Протокол собрания
собственников помещений
от _____ № _____

УТВЕРЖДЕНО

Управляющая организация

(подпись) (ФИО руководителя)

«___» _____ 20___ г.

М.п.

**Соглашение
об отдельных условиях договора управления на период его действия
с _____ по _____**

(Соглашение)

1. Настоящее Соглашение составлено в связи с пересмотром отдельных условий договора управления многоквартирным домом _____ от _____ (адрес дома) заключено в соответствии с п.1.11 и п.1.12 договора и распространяет свое действие на период действия договора управления с _____ по _____.

2. Устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту Общего имущества, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ

3. Устанавливается следующий перечень работ по капитальному ремонту Общего имущества, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ

4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными в приложениях № 2, 3, 4 договора управления а также п.п.2 и 3 настоящего Соглашения стоимость соответствующих работ, услуг Управляющей организации на период действия настоящего Соглашения составляет - _____ руб., в т.ч.:

- стоимость услуг по управлению многоквартирным домом _____ руб.;
- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества - _____ руб.;
- стоимость работ по текущему ремонту - _____ руб.;
- стоимость работ по капитальному ремонту - _____ руб.

5. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

6. Цена оплаты 1 м² жилого помещения для Заказчиков составляет _____ руб. в месяц, цена оплаты 1 м² нежилого помещения для Заказчиков составляет _____ руб. в месяц.

7. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена _____ руб. на 1 м² общей площади жилых помещений в месяц.

8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством.

9. На период расчетов за услуги, определенный в п.1 настоящего Соглашения Управляющая организация использует следующие платежные документы:

10. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

11. Управляющая организация производит перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения для всех ее плательщиков по договору в следующем порядке:

11.1. Для проведения перерасчета платы за услуги управления и за работы, услуги по содержанию Общего имущества Управляющая организация составляет укрупненную смету по видам таких работ с указанием ежемесячной их стоимости, которая утверждается руководителем Управляющей организации.

11.2. За невыполнение работ, услуг по управлению и содержанию общего имущества перерасчет производится ежемесячно путем уменьшения месячной стоимости таких работ на их стоимость пропорционально количеству дней невыполнения.

11.3. За невыполнение (неполное выполнение) работ по ремонту Общего имущества перерасчет платы производится в последний месяц действия настоящего Порядка с учетом исключения стоимости невыполненных работ, указанной в п.2 и 3 настоящего Порядка.

12. Лицом, уполномоченным Заказчиками осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, является:

_____ (ФИО)

_____ (№ помщ.)

_____ (Контактный телефон)