

Управляющая компания ООО «ГКС»
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Городские коммунальные системы»

1. Сведения об организации:

- 1.1. Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ГКС» (сокращенное – ООО «ГКС»)
- 1.2. Адрес: 601300, Владимирская обл., г.Камешково, ул. Школьная, д.14, телефон (49248) 2-49-95.
- 1.3. ОГРН 1073336001067 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 33 № 001310112 от 16.11.2007, выданное межрайонной ИФНС России № 6 по Владимирской области)
- 1.4. ИНН/КПП 3315194914/331501001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 33 № 001242172, выданное межрайонной ИФНС России № 6 по Владимирской области).
- 1.5. Директор: Корнилова Александра Алексеевна.
- 1.7. Банковские реквизиты: р/с 40702810441130000027 к/с 30101810600000000772 БИК 041708772 Владимирский РФ ОАО «Россельхозбанк» г.Владимир.
- 1.8. Режим работы:
Рабочие дни: понедельник – пятница с 9.00 до 16.00
обеденный перерыв: с 12.00 до 13.00
выходной: суббота, воскресенье.

СПИСОК ДОМОВ ООО «ГКС» Находящихся в управлении и на обслуживании на 01.01.2012 г.

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| 1. д. Сергеиха, ул. Фрунзе, д.67 | (площадь - 950,4) |
| 2. д. Сергеиха, ул. Фрунзе, д.68 | (площадь - 674,5) |
| 3. д. Сергеиха, ул. Фрунзе, д.76 | (площадь – 365,1) |
| 4. с.Коверино, ул.Садовая, д.3 «А» | (площадь – 574,2) |
| 5. с.Коверино, ул.Садовая, д.7 | (площадь – 739,0) |

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

на управление многоквартирным домом с ТСЖ

г.Камешково

«__» _____ 20__

ТСЖ _____, именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «ГКС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Гуреева Л.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов Товарищества (протокол от _____ № _____)

1.2. По данному Договору Товарищество выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____,

предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Товарищество в случаях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивает предоставление Управляющей организации бюджетных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организации условий Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнить работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет (при надлежащем оформлении документов, подтверждающих оказание услуг ненадлежащего качества).
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, в том числе:
- холодное водоснабжение;
 - горячее водоснабжение;
 - водоотведение;
 - отопление.
- 3.1.4. Информировать Товарищество о заключении договоров на поставку коммунальных услуг предоставления коммунальных услуг.
- 3.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.
- 3.1.6. Информировать Товарищество в письменной форме об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.
- 3.1.7. В случае не выполнения работ или непредоставлении услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Товарищество о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.8. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Товариществу и пользователям помещений в многоквартирном доме без письменного разрешения.
- 3.1.10. предоставлять Товариществу по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, ремонта общего имущества.
- 3.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.12. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.
- 3.1.13. На основании заявки Товарищества направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору.

3.1.14. Рассматривать предложения и заявления Товарищества, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Товарищество о принятом решении.

3.1.15. Предоставлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.16. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы Товариществу.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от собственников, нанимателей помещений внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными квитанциями, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. В лице собственников и нанимателей своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

3.3.2. Обеспечить выполнение требований ЖК РФ, направленных на:

— соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

-соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;

— соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

— соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-гигиенического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств, а также контролировать целевое использование предоставленных Управляющей организации бюджетных средств.

3.3.6. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.4. Товарищество вправе:

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. Порядок определения цены Договора, размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

4.1. Цена Договора определяется:

- размером платы за капитальный ремонт общего имущества;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за капитальный ремонт составляет _____.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Департаментом цен и тарифов администрации Владимирской области в порядке, установленном законодательством.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества составляет _____.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании счетов собственниками, нанимателями жилых помещений на счет Управляющей организации.

4.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда.

6.1. Товарищество осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и др. объектов имущества с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участие в приемки всех видов работ;
- участие в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии и поручение Товарищества, оформленное в письменном виде.

6.2. Товарищество вправе обращаться с жалобами, претензиями, прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилого фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организацией от устранения недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Товарищество вправе инициировать созыв внеочередного собрания членов Товарищества для принятия соответствующего решения с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

6.4. В случае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Товарищества, общему имуществу собственников жилых помещений в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Сторон. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

- по инициативе Товарищества в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должны быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания.

— по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и регулирования всех расчетов между Сторонами.

7.5. В случае переплаты Товариществом средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Товарищество о сумме переплаты и перечислить ее на указанный товариществом счет.

8. Особые условия.

8.1. Все споры по Договору разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

9. Форс-мажор

9.1. Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обязательствам относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов, отсутствие нужных для исполнения товаров.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор заключен на _____ и вступает в действие с _____,

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из Сторон.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

на управление многоквартирным домом с собственником жилого помещения

г. Камешково

"« _____ 20__ г.

ООО «ГКС», в лице директора Гуреева Л.В., действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ N ___ от _____), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и собственник помещения _____, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в этом доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению № 3 к настоящему договору.

1.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с приложением № 4 к настоящему договору.

1.4. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1.5. Перечень работ и услуг может быть изменен на основании решения общего собрания.

1.6. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания: Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение).

1.7. Терминология:

1.7.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением по

адресу: _____,

находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.7.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.7.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.7.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N _____ от «__» _____ 2010 г. (Приложение N 1 к настоящему договору).

1.7.5. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.

1.8. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется на основании актов обследований многоквартирного дома и заявок Заказчиков.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности в виде калькуляции по каждой статье расходов;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

2.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о предоставлении Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.1.3. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом.

2.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

2.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.1.6. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления данным многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в этом доме.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

2.2.3. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

2.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

2.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

2.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. Платежи по договору

3.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, центральное отопление.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения, утвержден протоколом общего собрания собственников многоквартирного дома _____ и определен в приложении № 5 к настоящему договору.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии по нормативам потребления согласно тарифам, установленным органами местного самоуправления города Камешково.

3.4. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за двадцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

3.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10(Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

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

3.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

4.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая компания.

4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

5.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

6.2. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному Общим собранием Собственников.

6.3. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего договора с Управляющей компанией.

6.4. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

7. Организация Общего собрания Собственников

7.1. Решение о проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимает Управляющая компания.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись или помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание Собственников может созываться по инициативе Собственников помещений. Собственники помещений в этом случае предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания путем размещения сообщения о его проведении в помещении дома, доступном для всех.

8. Срок действия договора

8.1. Договор заключен на срок: _____.

8.2. Договор считается продленным на тот же период, если ни одна из сторон за тридцать дней до его окончания не заявит о его расторжении.

Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. Общие условия

9.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

9.3. Управляющая компания не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без письменного согласия на то Общего собрания Собственников. Управляющая компания вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам, которые должны быть заблаговременно одобрены Общим собранием Собственников. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на Управляющей компании.

9.4. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений

9.5. Взаимоотношения сторон не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

10. Подписи и реквизиты сторон

Приложения к договору:

1. Копия Свидетельства о праве собственности на помещение.
2. Копия Технического паспорта многоквартирного дома.
3. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий.
5. Расчет платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3
к договору управления
№ _____ от «__» _____ г.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

1. Работы по содержанию общего имущества:

- 1.1 Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 1.2. Частичное восстановление кирпичной кладки несущих стен.
- 1.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования.
- 1.4 Частичное устранение неисправностей кровель.
- 1.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 1.6. Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

1.7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

1.8. Содержание подвальных помещений согласно санитарным нормам.

1.9. Прочистка общедомовых канализационных коммуникаций.

1.10. Ремонт порогов.

1.11. Ремонт отмостки здания до 10%.

2. Работы по техническому обслуживанию и ремонту общих коммуникаций жилых домов.

2.1. Обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования (водопроводных, канализационных, теплофикационных сетей:

а) регулировка, замена и ремонт запорной арматуры, приборов; б) восстановление, ремонт теплоизоляции;

в) устранение течи в трубопроводах с заменой участков;

г) регулировка внутридомовых систем теплоснабжения и горячего водоснабжения;

д) обслуживание и ремонт электронных внутридомовых узлов теплоснабжения и горячего водоснабжения.

е) промывка, гидравлические испытания систем центрального отопления жилых домов. ж) уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

з) укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

и) замена запорной арматуры;

к) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;

л) обслуживание, снятие показаний общедомовых узлов учета, узлов теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии;

м) смена участков трубопровода до 50 % от общего количества;

н) обеспечение сохранности всего внутридомового инженерного оборудования (контроль утечек, прочистка фильтров и грязевиков и т.д.);

о) прочистка ливневой канализации.

2.2. Осмотр и профилактический ремонт ВРУ, общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, а также осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на техэтаже, в том числе, распаянных и протяжных коробок и ящиков.

2.3. Противопожарные и ремонтные работы системы вентиляции:

а) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; б) периодическая проверка и очистка вентканалов.

2.4. Техобслуживание, ремонт технических устройств и технических помещений, аварийное обслуживание:

а) проверка состояния приборов и узлов учета коммунальных ресурсов в т.ч. нарушение пломб, демонтаж приборов учета или повреждение их с целью искажения показаний потребления коммунальных ресурсов; б) проверка наличия несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам сторонних лиц потребителей воды холодной, горячей и тепло- и электроэнергии, исправность контактных зажимов, соединений в осветительных коробках,

а также проводов, подводимых к светильникам, выключателям, розеткам, щитку и электросчетчикам мест общего пользования.

2.5. Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования:

- а) обеспечение освещения и электроснабжения; б) замена автоматических выключателей МОП до индивидуального прибора учета электроэнергии;
- в) замена плавких вставок, вставкодержателей;
- г) подтяжка, замена контактных соединений;
- д) ремонт, замена участков электропроводки (кабеля);
- е) замена (ремонт) электроустановочных изделий.

2.6. Аварийное обслуживание:

- а) принятие заявок на устранение аварии; б) принятие участия в работе по выявлению причин аварийных ситуаций;
- в) устранение повреждения аварийного характера на внутридомовых системах общего пользования, в т.ч. горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения в местах общего пользования;
- г) срочная ликвидация засоров канализации общего пользования, кроме ливневой, внутри строений в местах общего пользования;
- д) обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций зданий путем ограждения опасных зон.

3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории.

3.1. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории:

— дворники:

- а) подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см с территории; б) транспортировка пескосмеси от места складирования к месту посыпки;
- в) посыпка песком территории;
- г) очистка от наледи, уплотненного снега территорий;
- д) подметание ступеней площадок перед входом в подъезд;
- е) сметание снега со ступеней и площадок; ж) подметание территорий;
- з) уборка газонов от листьев, сучьев, случайного мусора;

— вывоз мусора б) вывоз твердых бытовых отходов;

— другие работы

- е) окос травы на газонах придомовой территории.

Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций)	1 1
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник То же	по мере необходимости 1 1
3	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	1
4	Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий	То же	в соответствии с договором
5	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	в соответствии с договором
6	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков	Электромонтер	в соответствии с договором
7	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	— " —	в соответствии с договором
8	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Электромонтер	в соответствии с договором

Примечание: В процессе осмотра ведется наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.