ДОГОВОР
об управлении многоквартирным домом

г.Осинники

«01» июля 2018г.

Муниципальное унитарное предприятие «Управление городским хозяйством» города Осинники (далее – «Управляющая организация») в лице директора Шабалиной Елены Александровны, действующего на основании Устава и Товарищество собственников недвижимости «Восток», созданное в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г.Осинники, пос.Тайжина, ул.Коммунистическая, 19 (далее - «ТСН») в лице председателя Казаковой Валентины Ивановны, действующей на основании Устава, а вместе именуемые Стороны, руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД и определены условиями настоящего договора.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола заседания правления ТСН «Восток» (протокол от 01.07.2018г.).

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 Правительством Российской Федерации, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, потребителям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД данным договором не регулируются.

2.3. Состав общего имущества определяется по техническому паспорту МКД, кадастровому плану земельного участка с учетом положений Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», согласно приложению № 1 к настоящему договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: г.Осинники, п.Тайжина, ул.Коммунистическая, 19;

б) проект, серия, тип постройки – I-47;

г) год постройки 1960; д) этажность - 4; е) количество квартир – 64;

ж) общая площадь дома 2697,80 кв. м; з) общая площадь жилых помещений 2485,40 кв.м;

и) общая площадь нежилых помещений – 0 кв. м; к) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 4009,00 кв.м. л) кадастровый номер земельного участка 42:31:0201002:357;

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (приложение № 2, приложение №3 с 01.07.2017г.) к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Перечень работ по ремонту общего имущества, не вошедший в приложение № 2 выполняется собственниками самостоятельно.

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

а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение;

г) электроснабжение; д) отопление (теплоснабжение).

Коммунальные услуги оказываются с учетом Порядка изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленном законодательными актами Российской Федерации.

3.1.4. На основании решения собрания собственников и за счет собственников, потребителей предоставлять иные услуги в МКД: (- Интернета; - радиовещания; - телевидения; - видеонаблюдения; - обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; размещение рекламных конструкций, сдача в аренду помещений- других услуг).

3.1.5. Информировать Собственников о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и потребителям, в объемах и с качеством, предусмотренными действующим законодательством для данного вида услуг.

При заключении данного вида договоров учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных условиями договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственников, нанимателей и потребителей плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги, согласно платежному документу, предоставленному собственникам и нанимателям в Расчетно-кассовом центре Управляющей организации, а так же (по желанию Собственников по интернет ресурсу-на сайте МУП «УГХ» г.Осинники).

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, уведомить собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению заявки.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную из технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. По решению собрания собственников заключать договоры на проведение инвентаризации МКД.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников и пользователей по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии собственников, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.14. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного действующими нормативно-правовыми актами в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.20. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственников производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.26. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственников представлять квартальные (ежемесячные) отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.27. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или его помещению(ям).

3.1.28. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников, кроме случаев предоставления коммунальных ресурсов с их использованием.

3.1.30. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

3.1.31. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в МКД и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.32. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов направляются на лицевой счет дома и расходуются в соответствии с решением Собственников.

3.1.33. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме, за отдельную от настоящего Договора плату, со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.34. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по

восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.35. Передать полномочному представителю Собственников техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 5 (пять) дней до прекращения действия Договора.

3.1.36. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.37. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.38. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственников и пользователей внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, необходимых для правильного и своевременного начисления и проведения перерасчета платы.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, пользователем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения Собственникам по установлению на предстоящий год предложение о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, перечней работ и услуг.

3.2.6. Согласно установленным ПиН производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников и нанимателей, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника и нанимателя по согласованию с ним и за его счет.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, нанимателю, потребителю в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в

него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

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

л) производить переустройство, перепланировку жилого помещения только в порядке, установленном действующим законодательством РФ, информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (обслуживающей организации) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем в аренду.

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена договора определяется:

- размером платы Собственников, потребителей за содержание и ремонт жилого помещения (помещения), включающую в себя плату услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

- размером платы Собственников, потребителей за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые Собственниками, нанимателями, потребителями рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом с учетом нормативно-правовых актов органов местного самоуправления.

4.3. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД установлен на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц, согласно приложениям № 2, а с 01.07.2017г. согласно приложению №3 к настоящему договору.

4.4. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные услуги вносится Собственниками, нанимателями и потребителями ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, получаемых Собственниками, нанимателями, потребителями в Расчетно-кассовом центре Управляющей организации по ул.Революции-17 г.Осинники, а так же на официальном сайте МУП «УГХ» г.Осинники в разделе «личный кабинет».

4.7. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма пени.

4.8. Неиспользование помещений Собственником, нанимателем (потребителем) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и за отопление.

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

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник, потребитель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 1 месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем (в установленном законом срок) удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин:

4.12. Собственник, потребитель не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и Порядком изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

4.15. Стоимость услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД может быть изменена по решению общего собрания собственников МКД.

4.16. Собственник, потребитель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

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

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества МКД, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленным Жилищным законодательством РФ.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе произвести доначисление или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;
- неправомерных действий Собственника, нанимателя или пользователя.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных условиями договора и нормами действующего законодательства.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника или пользователя, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации (обслуживающей организации) не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя или потребителя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и потерпевшего.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника или потребителя, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику или арендатору), второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

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

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

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

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в МКД решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору, подтверждённых актами комиссий и/или контролирующих органов.

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

7.2. По соглашению сторон или по инициативе одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 60 дней с момента направления другой стороне письменного уведомления.

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

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

7.6. В случае переплаты Собственником или потребителем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить данных лиц о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.8. В случаях предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.9. Управляющая организация за пять дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8. Особые условия

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

8.2. Управляющая организация, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств или вследствие действий (бездействия) Собственников, нанимателей, потребителей или третьих лиц.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами

сти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 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.

8.4. 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.

9. Срок действия договора

9.1. Договор заключен сроком на 2 года и начинает действовать с момента подписания.

9.2. Договор может быть продлен по соглашению сторон путем заключения дополнительного соглашения.

10. Заключительные положения

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит 2 приложения: Приложение № 1 состав общего имущества дома, приложения № 2 перечень, периодичность и стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, приложения №3, периодичность и стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, действовавший с 01.07.2018г.

Место нахождения и реквизиты сторон

«Управляющая организация»: МУП «УГХ» г.Осинники. Место нахождения: 652811, Кемеровская обл., г.Осинники, ул.Революции, д.17 ИНН 4222013135,КПП 422201001, рас/счет 407 028 108 322 600 055 44, в Филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Новосибирск, БИК 043207783, к/с 301 018 104 000 000 007 25
тел.(838471) 4-27-37

Директор _____ **Е.А.Шабалина**

«ТСН»: Товарищество собственников недвижимости «Восток». Место нахождения: Юридический адрес: 652815, Кемеровская обл., г.Осинники, пос.Тайжина, ул.Коммунистическая, 22-54; Почтовый адрес: 652815, Кемеровская обл., г.Осинники, пос.Тайжина, ул.Коммунистическая, 19-54; ИНН 4222015446; КПП 422201001

Председатель ТСН «Восток» _____ **В.И.Казакова**

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от 01.07.2018г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Наличие (+)
1.	Помещения, не 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	имеется
	- лестницы	имеется
	- лифты, лифтовые и иные шахты	отсутствует
	- коридоры	отсутствует
	- колясочные	отсутствует
	- чердак	имеется
	- технический подвал	имеется
	- технические этажи, включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские	отсутствует
2.	Крыша	имеется
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	- фундамент	имеется
	- несущие стены	имеется
	- плиты перекрытий	имеется
	- балконные и иные плиты	имеется
	- несущие колонны	отсутствует
	- иные ограждающие несущие конструкции	отсутствует
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	- окна помещений общего пользования	имеется
	- двери помещений общего пользования	имеется
	- перила	имеется
	- парапеты	отсутствует
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:	
	1. система трубопроводов	
	1.1. водоснабжения, включая:	
	- стояки	имеется
	- регулирующая и запорная арматура	имеется
	1.2. водоотведения, включая:	
	- стояки	имеется
	- регулирующая и запорная арматура	имеется.
	1.3. отопления, включая:	
	- стояки	имеется
	- обогревающие элементы	имеется
	- регулирующая и запорная арматура	имеется
	2. система электрических сетей, включая:	
	- вводно-распределительные устройства	имеется
	- этажные щитки и шкафы	имеется

	- осветительные установки помещений общего пользования	имеется
	- электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии	имеется
	- силовые установки	
	3. общедомовые приборы учёта:	отсутствует
	- воды	
	- тепловой энергии	отсутствует
	- электрической энергии	отсутствует
	4. механическое оборудование, включая:	имеется
	- насосы	
	- теплообменник	отсутствует
	5. санитарное оборудование, включая мусоропровод	отсутствует
6.	Земельный участок границы земельного участка устанавливаются по плану земельного участка в соответствии с Градостроительным Кодексам РФ, включая в себя:	отсутствует имеется
	- территории под жилыми зданиями	
	- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям	имеется имеется
	-открытые площадки для стоянки автомобилей	
	- придомовые зеленые насаждения	имеется
	- площадки для отдыха и игр детей	имеется
	- хозяйственные площадки	отсутствует
	- спортивные площадки	отсутствует
7.	Границы эксплуатационной ответственности	отсутствует Стена дома
8.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:	
	- трансформаторные подстанции	отсутствует
	- тепловые пункты	отсутствует
	- хозяйственные постройки (стайки, углярки)	отсутствует

Директор МУП «УГХ» г.Осинники _____ Е.А. Шабалина

Председатель ТСН «Восток» _____ В.И.Казакова

Приложение
№ 2
к договору об
управлении МКД

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома с 01.07.2018г.

Адрес: ул. Коммунистическая, д.19

площадь, м2: 2500,9

№ пп	Вид работ	Периодичность		Стоимость за ед.	Площадь, м2	Стоимость работ в год (с учетом НДС), руб.	Стоимость работ на 1 кв. м., руб.
1	**Содержание помещений общего пользования**						
1.1	Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным их увлажнением (нижних трех этажей)	1	раз в неделю	2,31	160	19 219,20	0,64
	Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным их увлажнением (выше третьего этажа)	1	раз в неделю	1,76	53,4	4 887,17	0,16
1.2	Мытье лестничных площадок и маршей (нижних трех этажей)	1	раз в месяц	5,29	160	10 156,80	0,34
	Мытье лестничных площадок и маршей (выше третьего этажа)	1	раз в месяц	4,27	53,4	2 736,22	0,09
1.3	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	1	раз в месяц	5,32	10,5	670,32	0,02
1.4	Влажная протирка дверей	2	раза в год	5,38	32	344,32	0,010
1.5	Мытье окон	2	раза в год	13,75	39	1 072,50	0,04
1.6	Влажная протирка перил	1	раз в месяц	4,27	12,6	645,62	0,020
1.7	Влажная протирка чердачных лестниц	1	раз в месяц	3,33	2	79,92	0,003
1.8	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской	1	раз в месяц	3,56	57,6	2 460,67	0,08
1.9	Влажная протирка отопительных приборов	1	раз в месяц	6,69	10	802,80	0,03
1.10	Влажная протирка шкафов для эл.щитков	1	раз в месяц	3,19	1	38,28	0,001
1.11	Влажная протирка почтовых ящиков	1	раз в месяц	2,50	2	60,00	0,002
1.12	Уборка чердачного помещения	2	раза в год	0,90	923,00	1 661,40	0,06
1.13	Обметание пыли с потолков	2	раза в год	2,48	71,1	352,66	0,01
2	**Уборка земельного участка**						
2.1	Подметание земельного участка в летний период с усовершенствованным покрытием 2 класса	1	раз в трое суток	0,39	70	1 938,30	0,06
2.2	Уборка территории от случайного мусора в летний период	1	раз в неделю	0,32	1985	19 691,20	0,66
2.3	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2	раза в год	2,75	1985	10 917,50	0,36
2.4	Сдвижка и подметание территории в дни без снегопада - территория 2 класса	по необходимости		15,98	70	1 118,60	0,04
2.5	Сдвижка снега при снегопаде - территория 2 класса	по необходимости		88,37	70	6 185,90	0,21

2.6	Посыпка территории	по необходимости		0,59	70	41,30	0,001
2.7	Очистка территорий от наледи без предварительной обработки хлоридами	5	раз в год	17,55	70	6 142,50	0,20
2.8	Очистка территории от уплотненного снега	по необходимости		8,85	114	1 008,90	0,03
2.9	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек	по необходимости		30,17	1200,0	36 204,00	1,21
2.10	Сдвигание снега и скола, сброшенного с крыш	по необходимости		136,63	600,0	81 978,00	2,73
2.11	Стрижка газонов	2	раза в год	2,30	1700,0	7 820,00	0,26
3	**Организация сбора ТКО, содержание контейнерных площадок**	**ежедневно**				**26 006,63**	**0,87**
4	**Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации**						
4.1	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления	2	раза в год	11,91	2500,9	59 571,44	1,99
4.2	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1	раз в год	1,70	2500,9	4 251,53	0,140
4.3	Осмотр и прочистка вентиляционных каналов	1	раз в год	3,24	2500,9	8 102,92	0,27
4.4	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	1	раз в год	0,07	2500,9	175,06	0,010
5	**Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств**						
5.1	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1	раз в год	72,07	64,00	4 612,48	0,15
5.2	Осмотр и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	2	раза в год	2,85	2500,90	14 255,13	0,48
5.3	Прочистка канализационного лежака	1	раз в год	65,25	71	4 632,75	0,15
5.4	Проверка исправности канализационных вытяжек	1	раз в год	0,50	2500,9	1 250,45	0,04
6	**Аварийное обслуживание**	круглосуточно				55 820,09	1,86
7	**Услуги и работы по управлению многоквартирным домом**	ежедневно				87 331,43	2,91
8	**Дератизация и дезинсекция**	6	раз в год	1,38	923,00	7 642,44	0,25
9	**Непредвиденные ремонтные работы**					40 814,69	1,36
	Итого						**17,75**

Директор МУП "УГХ" г. Осинники

_____ Е.А. Шабалина

Собственники:

_____

_____

_____