

ДОГОВОР
об управлении многоквартирным домом

г.Осинники

«01» июля 2016г.

Муниципальное унитарное предприятие «Управление городским хозяйством» города Осинники (далее – «Управляющая организация») в лице директора Шабалиной Елены Александровны, действующего на основании Устава и Товарищество собственников жилья «Мечта», созданный в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г.Осинники, ул.Ефимова, 40/2 (далее МКД), именуемое в дальнейшем ТСЖ в лице Председателя Сабирзяновой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

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

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола правления ТСЖ «Мечта» (протокол от «01» июля 2016г. №1), хранящегося в ТСЖ «Мечта».

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.

1.4. «Управляющая организация» имеет лицензию на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами № 130 от 29.04.2015г.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление 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, ул.Ефимова, 40/2;
- б) проект, серия, тип постройки I-515/5;
- г) год постройки 1988; д) этажность -5; е) количество квартир – 60;
- ж) общая площадь дома 3749,85 кв. м; з) общая площадь жилых помещений 3396,95 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений - 0 кв. м;
- к) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 2480,00 кв. м;
- л) кадастровый номер земельного участка – 42:31:0107051:463;

2.5. Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД, который подлежит передаче Управляющей организации: _____

2.6. 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) к настоящему Договору, а с 01.07.2016г. - в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (приложение № 3). 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, приложение №3 выполняе. собственниками самостоятельно. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД могут быть изменены на основании решения собственников.

Перечень работ и услуг может предусматривать выполнение непредвиденных работ, которая Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость которых может возникнуть в период действия договора.

Собственники вправе на общем собрании принять решение о создании резервного фонда для накопления денежных средств и последующего расходования их на выполнение работ по ремонту общего имущества.

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 имеется; б) горячее водоснабжение имеется в) водоотведение имеется;
- г) электроснабжение имеется; д) отопление (теплоснабжение) имеется.

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).

Информировать ТСЖ и/или Собственников о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. На основании решения собрания собственников и за счет собственников:

- начислять и выставять к уплате в платежных документах собственникам помещений взнос на выплату вознаграждения председателю Совета дома в размере, установленном общим собранием собственников;
- с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства председателю Совета дома.

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 от ТСЖ 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 ЖК, 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 ТСЖ, 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 ТСЖ, 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 ЖК, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать ТСЖ, 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 -

медленно.

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 ЖК, 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 по форме, установленной действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.1.27. Представлять интересы ЖК, Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

3.1.29. 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.

3.1.30. 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.

3.1.31. 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.

3.1.32. 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.

3.1.33. 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.

3.1.34. Передать, в порядке установленном законодательством Российской Федерации, полномочному представителю Собственников (председателю ТСЖ) техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы.

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

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

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

3.1.38. Управляющая организация в целях исполнения условий Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.39. На основании решения собственников и за счет собственников:

- начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений взнос на выплату вознаграждения председателю правления ТСЖ в размере, установленном общим собранием членов ЖК;

- с периодичностью, предусмотренной общим собранием членов ТСЖ, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства председателю правления ТСЖ.

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 ЖК и/или Собственником, пользователем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги фактическому потреблению (расчету) в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков 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.

3.2.9. Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность работ по текущему ремонту общего имущества МКД с учетом целесообразности (аварийности) проведения работ.

3.3. ТСЖ обязано:

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.

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

3.3.6. 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. О необходимости допуска представителей Управляющей организации в жилое помещение Собственника для осмотра технического и санитарного состояния оборудования Управляющая организация направляет Собственнику (нанимателю) уведомление, способом, позволяющим определить дату получения такого уведомления или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате и времени допуска Управляющей организации. Собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня получения уведомления сообщить Управляющей организации дату и время, когда Собственник может обеспечить допуск в жилое помещение.

Управляющая организация в согласованные с Собственником сроки обязана провести осмотр технического и санитарного оборудования, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта и или в случае отказа о предоставлении доступа в жилое помещение Управляющей организацией и председателем Совета дома и/или двумя незаинтересованными лицами.

Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, проф.осмотра и ремонтных работ несет ответственность за ущерб, наступивший в следствии не выполнения или несвоевременного выполнения ремонтных работ перед Управляющей организацией и третьими лицами, в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

3.4. ТСЖ 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 устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, в размере платы Собственников за оказанные коммунальные услуги и определяется ежемесячно, с учетом объемов выполненных работ, оказанных услуг.

Акт приемки выполненных работ, по форме установленной Правительством Российской Федерации Управляющая организация передает председателю Совета дома или иному уполномоченному лицу в срок до 30 января года, следующего за истекшим. Председатель Совета дома или иное уполномоченное лицо обязано в течение 10 рабочих дней рассмотреть, подписать и направить акт приемки выполненных работ Управляющей организации. В случае поступления от Собственников мотивированного письменного возражения о не выполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий договора Управляющая организация должна будет устранить недостатки работ и/или произвести перерасчет платы за не оказанные услуги в счет будущих расчетных периодов. В случае не предоставления Управляющей организации Собственниками Акта в указанный срок или при не подписании Акта без обоснованных причин, Акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке.

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

4.3. Размер платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения, включающий в себя плату за услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД установлен собранием членом правления ТСЖ от «01» июля 2016г. на один год.

4.4. В случае изменения Перечня и периодичности выполнения работ по содержанию и текущему ремонту жилого помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждается на общем собрании Собственников и действует один год с даты его принятия. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений, принявших вышеуказанное решение и направленная в течение 3-х рабочих дней с даты его принятия в

Управляющую организацию, является приложением к настоящему договору, устанавливающим измене дополнения условий настоящего Договора. В данном случае заключение дополнительного соглашения к догово, управлению не требуется.

4.5. Размер платы за услуги электроснабжения на общедомовые нужды в случае оснащения до. двухтарифным общедомовым прибором учета, а все или часть его помещений такими счетчиками не оборудованы, определяется для всех собственников по одноставочному тарифу.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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».

4.9. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы (стоимость) 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.

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

4.11. 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.

4.12. 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 соответственно с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. 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.

4.14. 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.

4.15. 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.

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

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

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

4.190. В случаях, когда фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работ по содержанию и текущему ремонту жилого помещения (без изменения объема и качества работ) Управляющая организация сохраняет за собой право на оплату работ по цене, предусмотренной настоящим договором (ст.710 ГК РФ). В данном случае уменьшение стоимости работ, услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится.

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, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени исчисленной в порядке, установленном нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

5.4. В случае, если Собственниками на общем собрании принято решение об утверждении Перечня работ и

слуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД отличного от предложения Управляющей организации (не содержащего необходимый перечень работ), а в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации применены штрафные санкции за неисполнение данного вида работ, расходы по оплате штрафных санкций Управляющая организация производит за счет средств Собственников (средств с л/счета дома).

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ и/или 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 ТСЖ и/или 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, ТСЖ, 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 ТСЖ и 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;
- ТСЖ, Собственники приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе ТСЖ, Собственников в случае:

- принятия общим собранием ТСЖ, 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 невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору, подтвержденных актами комиссий и 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 ТСЖ, 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 жительства или пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора.

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 власти 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 ТСЖ, 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, начинает действовать с 01.07.2016 г. и распространяет свое действие на отношения сторон возникших с 01.01.2016г.

9.2. При отсутствии решения органов управления ТСЖ, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания Собственников и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

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 13 страницах и содержит 3 приложения:

1. Состав общего имущества МКД.
2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД.
3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, действовавший с 01.07.2016г

Место нахождения и реквизиты сторон

«Управляющая организация»: МУП «УГХ» г.Осинники. Место нахождения: Кемеровская обл. 652811, г.Осинники ул. Революции, 17, р/с 40702810832260000544 в филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г.Новосибирск БИК 045 004 725, ИНН/КПП 4222013135/422201001. Тел. 8 (38471) 4-27-37



Директор МУП «УГХ» г.Осинники

Е.А.Шабалина

ТСЖ «Мечта»: Кемеровская обл. 652815, г.Осинники ул.Ефимова, 40/2, ИНН 4222011716, КПП 422201001, ОГРН 1084222000257

Председатель ТСЖ «Мечта»



И.В.Сабирзянова

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	отсутствует
	- лифты, лифтовые и иные шахты	отсутствует
	- коридоры	отсутствует
	- колясочные	отсутствует
	- чердак	имеется
	- технический подвал	отсутствует
2.	Крыша	имеется
	3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
3.	- фундамент	имеется
	- несущие стены	имеется
	- плиты перекрытий	отсутствует
	- балконные и иные плиты	отсутствует
	- 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	отсутствует
	- двери помещений общего пользования	отсутствует
	- перила	отсутствует
	- 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	отсутствует
	1.2. водоотведения, включая:	
	- стояки	имеется
	- регулирующая и запорная арматура	отсутствует
	1.3. отопления, включая:	
	- стояки	имеется
	- обогревающие элементы	отсутствует
	- регулирующая и запорная арматура	отсутствует
	2. система электрических сетей, включая:	
- вводно-распределительные устройства	отсутствует	
- этажные щитки и шкафы	отсутствует	

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



Директор МУП «УГХ» г.Осинники

E.A. Shabalina

I.V. Sabirzyanova

Е.А. Шабалина

Председатель ТСЖ «Мечта»



И.В.Сабирзянова

ул. Ефимова, д.40/2

Наименование работ	Тариф, руб/м2 жилой площади с НДС (платеж для населения)
Услуга по управлению МКД	2,35
Паспортно-визовая служба	0,13
Вывоз ТБО	1,02
Утилизация	0,20
ВСЕГО	3,70

Директор МУП "УГХ" г. Осинники



Е.А. Шабалина

Председатель ТСЖ "Мечта"



Сабел

Приложение № 3

к договору об
 управлении
 многоквартирным
 домом от 01.07.16г.

ул. Ефимова, д.40/2

Наименование работ	Тариф, руб/м2 жилой площади с НДС (платеж для населения)
Услуга по управлению МКД	2,47
Паспортно-визовая служба	0,13
Вывоз ТБО	1,08
Утилизация	0,20
ВСЕГО	3,88

Директор МУП "МГХ" г. Осинники



Е.А. Шабалина

Председатель ТСЖ "Мечта"



Дополнительное соглашение
к договору об управлении многоквартирным домом от 01.07.2016г.

г.Осинники

«30» июня 2017 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Управление городским хозяйством» города Осинники (далее –«Управляющая организация») в лице директора Шабалиной Елены Александровны, действующего на основании Устава и Товарищество собственников жилья «Мечта», созданный в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г.Осинники, ул.Ефимова, 40/2 (далее МКД), именуемое в дальнейшем ТСЖ в лице Председателя Сабирзяновой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 4.3. договора об управлении многоквартирным домом от 01.07.2016г. изложить в следующей редакции: «Размер платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения, включающий в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, вывоз и утилизацию ТКО, холодную воду, горячую воду, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, установлен решением членов Правления ТСЖ в размере, согласно Приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению и действует с 01.07.2017г.».

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с 01.07.2017г.

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора об управлении многоквартирным домом от 01.07.2016г.

Место нахождения и реквизиты сторон

«Управляющая организация»: МУП «УГХ» г.Осинники. Место нахождения: Кемеровская обл. 652811, г.Осинники ул.Революции,17 р/с 40702810832260000544 в филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г.Новосибирск БИК 045 004 725, ИНН/КПП 4222013135/422201001.

Тел. 8 (38471) 4-27-37

Директор МУП «УГХ» г.Осинники



Е.А.Шабалина

ТСЖ «Мечта»: Кемеровская обл. 652815, г.Осинники ул.Ефимова, 40/2, ИНН 4222011716, КПП 422201001, ОГРН 1084222000257

Председатель ТСЖ «Мечта»



И.В.Сабирзянова

Приложение № 1
 к дополнительному соглашению
 от 30.06.17г. к договору об управл.
 № от 01.07.16г.

ул. Ефимова, д.40/2

3398.65

№ пп	Вид работ	Периодичность	Стоимость работ в год (с учетом НДС), руб.	Стоимость работ на 1 кв. м., руб.
1	Вывоз и утилизация твердых коммунальных отходов	по графику	56 689.48	1.39
2	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом	ежедневно	112 155.45	2.75
3	Приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества МКД			
	холодная вода		3 415.56	0.08
	горячая вода		10 572.14	0.26
	Итого			4.48

Директор МУП "УТХ" г. Осинники



Е.А. Шабалина

Председатель



Сабирьянова С.В.