

Договор управления многоквартирным домом

г. Томск

«___» _____ 2020 года

Акционерное общество «МКС-Томск» именуемое в дальнейшем - **Управляющая организация**, в лице генерального директора Тимофеева Алексея Иннокентьевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем - **Собственник**, являющийся собственником жилого/нежилого помещения №_____, общей площадью _____ кв.м, в многоквартирном доме по адресу: **г. Томск, ул. Алтайская, д. 97/4** совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, д. 97/4, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решений общего собрания собственников многоквартирного дома, зафиксированных Протоколом № 1 от _____ г.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 1).

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим или пользующимся помещениями в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.2. По настоящему договору:

2.2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Томск, Алтайская, д. 97/4, в объеме, предусмотренном Приложением № 2 к настоящему договору, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2.2. Собственник обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленными договором и решением общего собрания собственников помещений, а также исполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ – Приложение № 2 к настоящему Договору и утверждена решением общего собрания собственников помещений, а также платы за коммунальные услуги.

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определён в соответствии с действующим законодательством, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;

- на системе газоснабжения - место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

5. Перечень услуг и работ

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых работ и услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, (далее – Перечень), указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы за текущий ремонт устанавливается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, если за него проголосовало необходимое количество собственников.

5.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Перечнем работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

6. Обязанности и права Сторон

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Выполнять свои обязанности в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора.

6.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.4. Устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчет в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества, если общим собранием собственников не принято решение об оплате коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

6.1.5. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет (за исключением случая, если общим собранием собственников принято решение об оплате коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям).

6.1.6. Обеспечить начисление и прием от Собственника платы за содержание, ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, а также коммунальные за исключением случая, если общим собранием собственников принято решение об оплате коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

6.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

6.1.8. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.9. Вести и хранить управленческую и техническую документацию, полученную ранее от управлявшей организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчетов по настоящему Договору. По требованию Собственников предоставлять информацию из указанных документов.

6.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном действующим законодательством, а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

6.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание.

6.1.13. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими лиц по фактам неправильного начисления платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.

6.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

6.1.15. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт общего имущества не позднее даты выставления платежных документов, а также об изменении размера платы за коммунальные услуги за 30 дней до введения новых тарифов путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

6.1.16. Предоставлять Собственнику платежный документ (платежные документы) не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем в почтовый ящик соответствующей квартиры многоквартирного дома.

6.1.17. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

6.1.18. Обеспечить по требованию Собственника, иных, надлежаще уполномоченных им лиц выдачу копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

6.1.19. Согласовывать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения не менее чем за три дня до начала проведения работ.

6.1.20. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 9 настоящего Договора, а также размещать его на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома.

6.1.21. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

6.1.22. Не распространять персональные данные, конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации необходима для исполнения настоящего Договора, в том числе для взыскания образовавшейся задолженности, и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.

6.1.23. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

6.1.24. Передать имеющуюся техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.25. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору, и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат.

6.1.26. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

6.1.27. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными регистрационными органами (Федеральная миграционная служба).

6.1.28. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги (за исключением случая, если общим собранием собственников принято решение об оплате коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям):

- начислять платежи граждан и организаций;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению собственниками и нанимателями задолженностей по оплате жилого помещения, коммунальных и иных услуг.

6.2. Управляющая организация вправе:

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

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, произвести сверку размера платы за жилищные и коммунальные услуги.

6.2.3. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплатежей, а также пени за несвоевременную и (или) неполную оплату, а также расходы по взысканию задолженности за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. Получать у Собственника информацию, необходимую для организации и выполнения обязательств по настоящему договору, в том числе, но не ограничиваясь: о правоустанавливающих документах на помещение, о количестве проживающих, о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, о состоянии элементов общего имущества, находящегося в пределах помещения Собственника и иную информацию.

6.2.5. Требовать от Собственника (нанимателя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – незамедлительно в любое время.

В случае отказа в обеспечении доступа собственник, наниматель несет риск наступления негативных последствий.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан или их имуществу.

6.3.5. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.6. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.8. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.9. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги за жилое помещение с момента возникновения права пользования.

6.3.10. Принять меры по установке, постановке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг в соответствии с требованием действующем законодательством.

6.3.11. Допускать представителя Управляющей организации в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

6.3.12. Осуществлять сброс снега (наледи, сосулек) с козырьков над балконами и лоджиями, не предусмотренных конструкцией многоквартирного дома, а так же с балконов и лоджий, балконных перил, оконных (балконных, на лоджиях) карнизов.

6.4. Собственники помещений не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование переустройства внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

6.4.6. Производить сброс в канализационную систему мусора, песка, тряпок и других предметов способствующие засорению канализации.

6.4.7. Требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанных с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (если расчет за коммунальные услуги осуществляется с управляющей организацией).

6.5.3. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ, путем непосредственного участия в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, либо через представителя, а также через Совет Дома, председателя Совета Дома.

6.5.5. Выбрать лиц (представителей, Совет Дома, председателя Совета Дома), которым Управляющая организация, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги

7.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, включающая плату за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.2. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещения и рассчитывается произведением площади занимаемого помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади помещения.

7.3. Размер платы за содержание и ремонт помещений на 1 кв.м., одинаков для всех собственников многоквартирного дома.

7.4. В случае выполнения работ, не предусмотренных Перечнем, но необходимых для обеспечения безопасных условий проживания, выявленных в процессе эксплуатации многоквартирного дома, в том числе по предписаниям надзорных и контрольных органов, такие работы (услуги) выполняются за счет средств, предусмотренных статьями структуры платы, не влияющих на безопасность проживания. Об указанных изменениях и выполненных работах (услугах) Собственники уведомляются дополнительно.

Если указанное перераспределение средств ведет к ухудшению условий проживания, Собственники обязаны принять решение о соответствующем увеличении размера платы и сроках ее внесения. В случае непринятия соответствующего решения Управляющая организация

вправе включить стоимость таких работ в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

7.5. Решением общего собрания собственников может быть определено, что собственники осуществляют расчеты за коммунальные услуги напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

7.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги вносятся ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.7. Плата за содержание, ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги вносятся на основании платежного документа.

7.8. В платежном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок.

Сумма начисленных пеней указывается в отдельном разделе платежного документа.

Управляющая организация предоставляет платежные документы по требованию собственников помещений в момент оплаты за жилое помещение.

7.9. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы.

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

7.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату на основании соответствующего решения общего собрания.

8. Совет многоквартирного Дома

8.1. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Совет многоквартирного дома:

8.3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

8.3.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;

8.3.3. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

8.3.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;

8.3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

8.3.6. Выступает с инициативой к управляющей организации по предложению лиц, привлекаемых последней для выполнения услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.3. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

8.4. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

8.5. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

9. Осуществления контроля за выполнение сторонами обязательств по Договору

9.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме через Совет многоквартирного Дома.

9.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения уполномоченным Советом многоквартирного Дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- получения уполномоченным Советом многоквартирного Дома от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным. В отчете обязательно указывается размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за содержание и ремонт жилых помещений, и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом, а также список должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, (путем указания квартиры) несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении настоящего Договора;

- проверки уполномоченным Советом многоквартирного Дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия уполномоченного Советом многоквартирного Дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия уполномоченного Советом многоквартирного Дома в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- составления с участием уполномоченного Советом многоквартирного Дома актов о нарушении условий Договора.

9.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

9.3. Все случаи ненадлежащего предоставления работ или услуг оформляются письменным актом с обязательным участием Управляющей организации, Собственников, их уполномоченных лиц, иных лиц.

Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

10. Ответственность Сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

10.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

10.3. Собственник несет ответственность в виде возмещения: убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств

по настоящему Договору; пеней за несвоевременное и неполное внесение платежей, предусмотренных Договором.

10.4. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

10.5. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в полном объеме за вред причиненный Управляющей организации, третьим лицам такими действиями (бездействием).

10.6. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за собственный счёт, с дальнейшим распределением суммы затрат на собственников помещений многоквартирного дома.

10.8. Управляющая организация не несет ответственности за:

- ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации дома.
- техническое состояние общего имущества, которое существовало до даты подписания договора либо до даты, когда управляющая организация фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и к предоставлению коммунальных услуг потребителям, если эта дата наступила ранее даты подписания договора.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1(один) год.

11.3. При отсутствии уведомления на расторжение Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях. Условие о пролонгации применяется неограниченное количество раз.

12. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

12.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством.

12.1.1. Настоящий Договор может быть изменён:

- по соглашению сторон.
- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

12.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

- по инициативе Собственника в случае:
принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации – в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств (документально подтвержден факт ненадлежащего исполнения) по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и копий письменных решений собственников.

- по инициативе Управляющей организации в случае:

если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения предупрежден, не позже, чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

12.1.3. По соглашению сторон.

12.1.4. В судебном порядке.

12.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

12.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения.

12.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением многоквартирным домом, том числе в случае, когда работы выполнены/услуги оказаны, а их оплата осуществляется частями.

12.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

12.5. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации.

13. Заключительные положения

13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

13.2. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 2. Перечень услуг и работ, выполняемый Управляющей организацией.

14. Подписи Сторон

Управляющая организация: АО «МКС-Томск» Официальный сайт: mks-tomsk.ru 634034, г. Томск, ул. Котовского, 19 ИНН/КПП 7017276320/ 701701001 р/с № 40702810210000001093 к/с № 30101810800000000758 БИК 046902758 Филиал ГПБ (АО) в г. Томске Тел.: (3822) 56-39-05 Генеральный директор _____ Тимофеев А.И.	Собственник: _____ Паспортные данные: паспорт серии _____ № _____ выдан: (когда) _____ , (кем) _____ _____ (код подразделения) _____ Адрес местожительства: _____ тел. _____ _____/_____/_____
---	--

**Состав общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, д. 97/4**

1	фундамент, подвальное и техническое помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь.
2	несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы.
3	крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия.
4	внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства.
5	места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца.
6	система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка.
7	тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения.
8	разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации.
9	вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования.
10	земельный участок, размер и границы которого определены в соответствии с требованиями Земельного и Градостроительного кодекса. В случаях если границы земельного участка под многоквартирным жилым домом в установленном порядке не определены, используются размеры и границы придомовой территории, установленные органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы.
11	лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которое обслуживает более одного помещения.

Управляющая организация:
Генеральный директор АО «МКС-Томск»
А.И. Тимофеев _____

Собственник:

Перечень услуг и работ, выполняемый Управляющей организацией

Адрес		г. Томск, ул.Алтайская 97/4	
Тип		многоквартирный дом	
Общая площадь помещений		2 819,30	
площадь жилых помещений		2 571,10	
площадь нежилых помещений		248,20	
№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг в месяц на 1 кв.м. площади помещений, руб.
1	Техническое обслуживание санитарно-технического оборудования	<p>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, горячего водоснабжения и отопления, проверка исправности канализационных выпусков (ежемесячно)</p> <p>Прибытие специалистов по вызовам граждан на устранение повреждений в общедомовом сантехническом оборудовании</p> <p>Профилактическая прочистка канализационных сетей</p> <p>Проведение работ по подготовке к отопительному сезону в т.ч.: проведение гидравлических испытаний, промывка теплообменника, ревизия запорной арматуры, проверка работоспособности приборов</p>	2,50
2	Ревизия системы автоматического регулирования отопления и ГВС	Ревизия системы автоматического регулирования отопления и ГВС	0,30
3	Техническое обслуживание электротехнического оборудования	<p>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (ежемесячно)</p> <p>Чистка, замена и протяжка контактов ВРУ (ежемесячно)</p> <p>Ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в МОП (ежемесячно)</p> <p>Проведение технических осмотров оборудования этажных электрических щитов (2 раза в год)</p> <p>Снятие показаний общедомового прибора учета электроснабжения (ежемесячно)</p>	0,90
4	Содержание конструктивных элементов здания	<p>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания (ежемесячно)</p> <p>Очистка кровли и козырьков от снега, наледи, снежных навесов, и сосулек (весенний, зимний период - по мере необходимости)</p>	1,20

5	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточная работа диспетчера и аварийной бригады, прием и регистрация заявок, выезд бригады на аварийно-восстановительные сантехнические и электротехнические работы	0,90
6	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	Мытье полов лестничных площадок и маршей (1 раз в неделю) Влажная протирка подоконников и отопительных приборов, дверей, почтовых ящиков (ежеквартально) Обметание пыли с потолков (1 раз в год), Генеральная уборка подъездов и мытье окон (1 раз в год)	2,40
7	Уборка земельного участка входящего в состав общего имущества дома	Уборка от мусора и подметание территории вокруг дома в летний период (1 раза в неделю) Подметание ступеней перед входом в подъезд и тротуара (ежедневно) Уборка детской площадки от случайного мусора в летний период Подметание свежесвыпавшего снега с территории (ежедневно) Сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов (2 раза в сутки) Очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев (1 раз в неделю) Очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке (по мере необходимости) Вывоз снега с придомовой территории (по мере необходимости) не более 150 куб.м. в год Очистка снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд (ежедневно) Подстригание кустов летний период, покос травы	4,80
8	Управление домом	Проведение весенних и осенних ежегодных осмотров жилого дома, составление актов осмотров с указанием необходимых работ по ремонту общего имущества, планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов, планирование финансовых и технических ресурсов, осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств, организация выполнения требований законодательства РФ, финансово-экономическое, нормативно-правовое и технико-эксплуатационное обеспечение деятельности предприятия, а также получение и обмен паспортов, регистрационный учет граждан, оформление и предоставление документированных справок, взаимодействие с органами УВД и УФМС, расчет платы с учетом льгот, предоставление документов на получение субсидий, печать и доставка квитанций, ведение баз данных, оплата услуг по приему платежей сторонними кассами	1,82
Итого расходов по содержанию и техническому обслуживанию			14,82
9	Текущий ремонт	Текущий ремонт	3,00
10	Обслуживание видеонаблюдения	Ежемесячно согласно договора со специализированной организацией	

11	Обслуживание приборов учета тепловой энергии	Снятие показаний с прибора учета тепловой энергии (3 раза в месяц) Полный осмотр системы (1 раз в квартал) Поверка приборов учета тепловой энергии (1 раз в 4 года) Составление и сдача отчета за теплоснабжение в энергоснабжающую организацию (ежемесячно)	0,95
12	Обслуживание домофонов	Ежемесячно согласно договора со специализированной организацией	

Управляющая организация:
 Генеральный директор АО «МКС-Томск»
 А.И. Тимофеев _____

Собственник:
