

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Брянск

«01» 09 2012г.

ООО «Управляющая организация «Таймыр», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Шмелёвой Аллы Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

собственники помещений жилого дома №37 мк-на Московского г. Брянска в лице Председателя Совета дома №37 мк-на Московского г. Брянска – Шевелева Владимира Петровича (собственник квартиры №171), а также членов совета дома №37 мк-на Московского г. Брянска

- Шишкарева Вера Макаровна (собственник квартиры №52)
- Орлов Геннадий Алексеевич (собственник квартиры №189)
- Терешин Константин Трофимович (собственник квартиры №239)
- Трошина Раиса Михайловна (собственник квартиры №160)
- Петин Александр Евгеньевич (собственник кв. №19)

действующих на основании протокола итогов голосования внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Брянск, мк-н Московский, д. 37 в форме очного голосования от 29.03.2012г. с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Собственник», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в **Многоквартирном доме № 37 мк-на Московского г. Брянска** (далее - МКД) и определены в соответствии с действующим законодательством.

1.2. 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 и иными положениями действующего законодательства РФ.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Управляющий – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников МКД на выполнение функций по управлению общим имуществом дома и обеспечению предоставления коммунальных услуг.

2.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в МКД, расположенном по адресу: г. Брянск, мк-н Московский 37, Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в МКД (ст.210 ГК РФ).

2.3. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несёт обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

2.4. Лицо, пользующееся помещением на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несёт обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2.5. Общее имущество МКД № 37 мк-на Московского г. Брянска – имущество, принадлежащее Собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности в пределах границ наружных стен данного дома:

2.5.1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), этажные электрощиты;

2.5.2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в

данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

2.5.3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в пределах данного дома за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

2.5.4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (далее - общее имущество в многоквартирном доме) (ст.36 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.).

2.6. Почтовые и абонентские ящики не входят в состав общего имущества МКД № 37 мк-на Московского г. Брянска, и являются индивидуальной собственностью соответствующих собственников помещений МКД.

2.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 ЖК РФ).

2.8. Коммунальные услуги - услуги по:

- обеспечению холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в помещения МКД;

- обеспечению горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в помещения МКД;

- отводу бытовых стоков из помещений МКД по присоединенной сети;

- обеспечению электрической энергией, подаваемой в необходимых объемах и надлежащего качества по присоединенной сети в помещения МКД;

- а также поддержанию в помещениях МКД, отапливаемых по присоединенной сети, надлежащего температурного режима, обеспечивающего необходимые условия для пользования помещениями МКД согласно действующим нормам и правилам.

2.9. Содержание общего имущества МКД - комплекс работ и услуг по управлению внутридомовым общим имуществом, контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, общедомовых приборов учёта и т.д. в том числе:

- уборка общего имущества МКД (подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифтов);

- содержание и уход за придомовой территорией, за элементами озеленения и благоустройства входящими в состав общего имущества;

- вывоз и размещение бытовых отходов на городской свалке в соответствии с договором, заключённым со специализированной организацией;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, расположенных в МКД, входящих в общее имущество МКД;

- обслуживание технических помещений МКД.

2.10. Текущий ремонт общего имущества МКД - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД. Текущий ремонт общего имущества проводится по необходимости для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), что включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов МКД, согласно перечня установленного договором;

2.11. Капитальный ремонт МКД - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в МКД. Капитальный ремонт МКД осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников МКД, по отдельному договору и за отдельную плату, за счет средств собственников МКД.

При уклонении собственников МКД от проведения собрания и принятия решений по вопросу

проведения капитального ремонта МКД, о порядке его финансирования, сроков возмещения расходов и др., Управляющий не несет ответственность за принятие таких решений и возникших в связи с этим последствий.

К видам работ по капитальному ремонту МКД в соответствии с действующим законодательством относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения.
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт.
- 3) ремонт крыш.
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- 5) утепление и ремонт фасадов

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 3.1.1. соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- 3.1.2. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3.1.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;
- 3.1.4. соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;
- 3.1.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД (ст. 161 ЖК РФ, Постановление Правительства от 23.05.2006г. № 307).

3.2. Управляющий по поручению Собственника и в соответствии с условиями настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по адресу: г. Брянск, мк-на Московского, д. 37 обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы по проведению капитального ремонта и содержанию наружных сетей регулируются отдельным договором.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющего в порядке, установленном настоящим договором.

3.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

3.5. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (при их наличии).

3.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД включает:

- 3.6.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования МКД (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
- 3.6.2. Ремонт электропроводки в подъезде МКД, а также в местах общего пользования.
- 3.6.3. Техническое обслуживание МКД, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку МКД и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.
- 3.6.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) прочистка канализационного лежачка;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- ж) мелкий ремонт кровли – мелкий ремонт кровли (местами). Все остальные работы по ремонту кровли в стоимость основного договора не входят и выполняются по решению общего собрания МКД по отдельному договору и за отдельную согласованную плату.
- з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3.6.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г) мелкий ремонт кровли (местами).

Все остальные работы по ремонту кровли в стоимость основного договора не входят и выполняются по решению общего собрания МКД по отдельному договору и за отдельную согласованную плату.

- д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

- ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- и) ремонт труб наружного водостока;
- к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

3.6.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевывающего снега - 1 раз в рабочий день;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в рабочий день;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в рабочий день;
- очистка урн от мусора - 1 раз в два рабочих дня;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в рабочий день;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в рабочий день;
- очистка урн от мусора - 1 раз в два рабочих дня;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в рабочий день;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в рабочий день;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в два рабочих дня;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

3.6.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей – ежедневно в рабочие дни;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - ежедневно в рабочие дни;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов - 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

3.6.3.5. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;

- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – один раз в месяц;

- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер – согласно графика вывоза ТБО, по договору, заключенному со специализированной организацией.

- устранение засоров – по мере необходимости.

3.6.3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.6.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:

- аварийная служба ООО «УО «Таймыр» - 686-300;

- аварийная служба Бежицкого района – 51-40-00;

3.6.3.8. Услуги аварийной службы оплачивает собственник помещения за свой счет в случаях, если аварийная ситуация, произошла по вине собственника.

3.6.3.9. Управляющий несет ответственность за подачу электрической энергии до ввода в электросчетчик. Всё что находится после ввода является собственностью владельца помещения, и аварийная ситуация будет оплачиваться владельцем помещения.

3.6.3.10. Текущий ремонт МКД, его инженерных систем и оборудования в МКД в соответствии с утвержденным планом Управляющего.

3.7. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 3.6., может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.8. Работы и услуги не поименованные в п.3.6. в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по данному договору не входят и осуществляются по отдельному договору, заключенному собственниками со специализированной организацией: обслуживание системы пожарной сигнализации и дымоудаления; техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов; содержание и техническое обслуживание оборудования, расположенного на прилегающем земельном участке (трансформаторная подстанция, и т. д.) и т.д.

3.9. Перечень услуг по техническому обслуживанию и содержанию мест общего пользования, которые предоставляет Управляющий:

3.9.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

д) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

е) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

ж) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

3.10. Перечень работ по обеспечению Собственников помещений жилищно-коммунальными услугами:

3.10.1. Организация работ по бесперебойному предоставлению Собственнику жилищно-коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями (тепловодоснабжение, электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и др.).

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющий обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней с момента передачи прежним Управляющим технической и исполнительной документации:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом в МКД или препятствующих этому;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД;

- вести и хранить переданную Управляющему по Акту приёма-передачи техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

4.1.2. Организовывать заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания МКД, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

4.1.3. Осуществлять функции по управлению общим имуществом МКД, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление МКД. Расходы на управление составляют 15% от общих начислений за ЖКУ в месяц.

4.1.4. Ставить в известность Собственника об изменении тарифов путём размещения информации на досках объявлений, на оборотной стороне квитанций за жилищно-коммунальные услуги, на сайте Управляющего: таймыр32.рф.

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

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав при условии, что Собственником была подана заявка в устной или письменной форме, зарегистрированная в журнале заявок с указанием даты и её номера и надлежащим образом составлен соответствующий Акт. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющий не рассматривает.

4.1.7. 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 путём размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, а в случае личного обращения граждан – немедленно по телефону.

4.1.8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения(й) о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если невыполнение работы или не оказание услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) – произвести перерасчёт платы по соответствующей статье за текущий месяц.

4.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.1.10. Согласовать с Собственником время доступа в помещение, в течение рабочего дня, не менее чем за один день до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.11. Управляющий от имени и по поручению собственников помещений МКД № 37 мк-на Московского г. Брянска заключает договора с поставщиками коммунальных услуг. Выступая в качестве посредника между ресурсоснабжающей организацией и собственником, Управляющий рассчитывается за потребленные ресурсы за счет собственника помещения. Посредническое

вознаграждение входит в состав оплаты за содержание и ремонт жилья и составляет 1 коп./м² ежемесячно.

4.1.12. В течении 30 дней, со дня подписания соглашения о расторжении настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации или любому Собственнику помещения в таком доме.

4.1.13. От имени и по поручению собственников поручить ресурсоснабжающей организации производить начисления по электрической энергии, потребленной внутри помещения в соответствии с Постановлением Администрации Брянской области № 90 от 16.02.2007г. «О нормативах потребления электроэнергии на территории Брянской области», при условии неоднократного (2 и более раз) непредставления собственником ресурсоснабжающей организации показаний индивидуальных приборов учета, начиная с месяца, в котором собственник во второй раз не представил показания индивидуальных приборов учета, до месяца (включительно), в котором Собственник устранил указанное нарушение. При этом ресурсоснабжающая организация производит перерасчет размера платы за коммунальные услуги с применением показаний приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Управляющий имеет право:

4.2.1. Принимать от Собственника плату за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление МКД и др.

4.2.2. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

4.2.4. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды МКД.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание МКД, развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД.

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

4.2.6. Выдавать квартирные карточки Собственнику либо лицу, действующему от его имени при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности и подлинников правоустанавливающих документов на помещение.

4.2.7. По заявлению граждан устанавливать приборы учёта, осуществлять их опломбирование, принимать индивидуальные приборы учёта коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. Указанные услуги платные, в стоимость настоящего договора не входят.

4.2.8. Организовывать и проводить проверку правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта, а также проверку работы приборов учёта и сохранности пломб. В случае несоответствия данным, представленным собственником, производить перерасчёт размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учёта или по норме исходя из количества проживающих граждан.

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

4.2.10. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.11. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ.

4.2.12. Размещать на платёжных документах информационные и (или) рекламные объявления.

4.2.13. При необходимости передавать персональные данные собственника жилого помещения организациям (поставщикам ЖКУ и т. д.) и ограничивать эту информацию только теми персональными данными собственника, которые необходимы для выполнения указанными организациями своих функций.

4.2.14. Заключать договоры от имени и по поручению собственников помещений МКД на размещение

телекоммуникационного оборудования и кабельных трасс в местах общего пользования МКД (д. № 37 мк-на Московского г. Брянска), принимать оплату и подписывать акты выполненных работ по указанным договорам. Собранные денежные средства по вышеуказанным договорам расходуются по итогам календарного года на улучшение условий проживания Собственников помещений и благоустройства дворовой территории по согласованию с председателем Совета МКД или членов Совета МКД.

4.2.15. Уступить право требования просроченной задолженности по договору управления общим имуществом МКД третьим лицам без согласования должника.

4.2.16. Осуществлять текущий ремонт дома в объеме собранных денежных средств по статье «содержание и текущий ремонт», за минусом расходов понесенных на управление и содержание МКД.

4.2.17. Доставлять платежные документы (квитанции на оплату за ЖКУ) до почтовых ящиков собственников в открытом виде, самостоятельно либо с привлечением специализированной организации.

4.3. Собственник обязуется:

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

4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно и своевременно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учётом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений МКД не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным. Своевременно представлять Управляющему документы, подтверждающие права на льготы. Возмещать Управляющему расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющим счёт-извещение на оплату услуг.

4.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.3.4. При не использовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и(или) замену 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 без согласования с Управляющим;

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 не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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;

л) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

м) представлять Управляющему в установленные сроки показания приборов учёта;

4.3.6. При проведении Собственником работ по переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с п.5.1. настоящего Договора, по отдельному выставленному счету Управляющего.

4.3.7. Предоставлять Управляющему в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющего с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений). При отсутствии индивидуальных приборов учета ЖКУ все расчёты будут производиться исходя из нормативной численности проживающих.

4.3.8. Известить Управляющего о смене собственника и сообщить Ф.И.О. нового собственника и дату его вступления в свои права, Предоставить Управляющему копию договора купли-продажи помещения, и другие документы, подтверждающие смену собственника (владельца).

4.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющим время (в рабочее время Управляющего), а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.10. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

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

4.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, водоснабжения и др.

4.3.13. В случае возникновения необходимости проведения Управляющим, не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы производятся за счёт Собственника.

4.3.14. Установить и проинформировать о готовности сдать к учету, Управляющему индивидуальный прибор учета. Приемка к учету индивидуального прибора учета производится на основании отдельного договора с Управляющим и за счет собственников помещений. При наступлении срока поверки индивидуального прибора учета, собственник обязуется предварительно проинформировать Управляющего о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки. В присутствии Управляющего снять на поверку индивидуальный прибор учета с составлением акта. Собственник информирует Управляющего о дате установки прибора учета по итогам проведения его поверки. Поверенный индивидуальный прибор учета устанавливается и принимается к учету с составлением соответствующего акта.

4.3.15. Обеспечить оснащение МКД в установленный Федеральным законодательством срок, коллективными (общедомовыми) приборами учета воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета воды, электрической энергии за свой счет.

4.3.16. Предоставить Управляющему право созывать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (быть инициатором его проведения).

4.3.17. Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме и избрать из числа членов совета МКД на общем собрании председателя совета МКД (ст. 161.1. п. 1, п. 6 ЖК РФ).

4.3.18. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственника, оплатить затраты Управляющему, понесенные в период управления общим имуществом МКД.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде, а также лицензии, сертификаты и другие документы, установленные законодательством РФ в отношении осуществляемого вида деятельности.

4.4.3. 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.

4.4.5. Требовать от Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю данного помещения в случае сдачи его внаем.

4.4.7. Пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Брянска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.4.8. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке и по письменному согласованию с Управляющим.

4.4.9. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющему с заявлением о временной приостановке подачи в МКД воды, электроэнергии и др.

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

4.4.11. На свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации представлены на сайте Управляющего: таймыр32.рф.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчет величины оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется:

- за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома – исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади жилья, утвержденной решением общего собрания собственников - руб./кв. м и общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником, но не ниже тарифа рассчитанного по фактически необходимым затратам, для выполнения объема работ, установленных законодательством РФ;

- за работы по текущему ремонту внутридомового общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади жилья, утвержденной решением общего собрания собственников - руб./кв. м и общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником, но не ниже тарифа рассчитанного по фактически необходимым затратам, для выполнения объема работ, установленных законодательством РФ;

- за вывоз бытовых отходов – исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу бытовых отходов (руб./куб. м) и нормы накопления, установленной органами местного самоуправления (куб. м/чел. в месяц или в год) – руб./чел. в месяц.;

- за техническое обслуживание лифтов – исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по эксплуатации лифтов (руб./кв.м.);

- за услуги управления – 15 % от общей суммы начислений за ЖКУ по д. 37 мк-на Московского г. Брянска в месяц пропорционально площадям помещений, принадлежащим собственникам в МКД (руб./кв. м общей площади жилья в месяц).

- за коммунальные услуги – исходя из стоимости коммунальных услуг, установленных для ресурсоснабжающего предприятия в установленном порядке, и показаниям приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных органами местного самоуправления, при их отсутствии. Стоимость коммунальных услуг составляет:

- водоснабжение - руб./куб. м; или руб./чел. в месяц;

- водоотведение (канализация) - руб./куб. м; или руб./чел. в месяц;

- горячее водоснабжение - руб./куб. м; или руб./чел. в месяц;

- отопление – фактическое потребление тепловой энергии в месяц по показаниям коллективных приборов учета пропорционально отапливаемым площадям МКД в отопительный сезон (с октября по апрель) - руб./кв. м.

5.2. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, управление,

содержание и ремонт МКД.

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

5.2.1. плату за жилищные услуги:

5.2.1.1. плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту внутридомового общего имущества в МКД;

5.2.1.2. плату за техническое обслуживание лифта (ТО лифта)

5.2.1.3. плату за вывоз твердых бытовых отходов (вывоз ТБО);

5.2.1.4. плату за утилизацию твердых бытовых отходов (утилизация ТБО);

5.2.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение поквартирно и мест общего пользования.

5.2.3. прочие начисления – кодовый замок, услуги связи, интернет и прочие услуги, необходимые для улучшения условий проживания Собственников помещений и благоустройства дворовой территории.

5.3. Утверждение размеров обязательных платежей и взносов собственников помещений МКД № 37 мк-на Московского г. Брянска (Приложение №1, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора) согласовывает и подписывает Совет МКД).

5.3.1. При условии неполучения от собственников Управляющим помещений МКД решений общего собрания собственников об изменении размера платы, Управляющий вправе по окончании первого года действия настоящего договора с момента утверждения условий договора на общем собрании собственников помещений и по окончании каждого последующего увеличить размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции).

5.3.2. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющий применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления г.Брянска.

5.4. В случае не принятия к учету индивидуальных приборов ХВС и ГВС, а также не предоставления сведений о количестве зарегистрированных или фактически проживающих гражданах собственником, начисления по статьям "горячее водоснабжение", "холодное водоснабжение", "канализация" производятся с учетом технических характеристик квартиры собственника и фактически проживающих в ней граждан (нормативам).

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем через тридцать дней после получения от органов местного самоуправления информации об изменении тарифов на ЖКУ, путем вывешивания объявлений, а также на сайте Управляющего: таймыр32.рф.

5.7. Собственник вносит плату на специальный банковский счет Управляющего не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

5.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего обеспечить предоставление ему платёжных документов.

5.10. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за помещение и коммунальные услуги (ст.155 ЖК РФ). При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение) при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учётом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. В этом случае перерасчёт платы по услуге «управление» не производится.

5.11. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.12. Собственник 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 непреодолимой силы.

5.13. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счёт Собственника и (или) за счёт средств, выделяемых на эти цели из бюджета.

5.14. Услуги Управляющего, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5.15. Содержание и техническое обслуживание внешних сетей (электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения и другие сети), в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по данному договору не входит и оплачивается Собственниками отдельно по предъявленному счету (оплата производится из расчета стоимости на 1 м² помещения в соответствии со счет-фактурами, предъявленными Исполнителями).

5.16. При не проставлении собственниками помещений показаний по индивидуальным приборам учета в квитанциях, для расчета размера платы будут использованы нормативы потребления коммунальных услуг. В последующие расчетные периоды (месяцы) при получении последних показаний по индивидуальным приборам учета новые показания будут учтены и произведен перерасчет размер платы.

5.17. Расчеты с поставщиками коммунальных и прочих услуг осуществляются на основании предъявляемых счетов и оказанных услуг жителям дома № 37 мк-на Московского, г. Брянска из средств оплаченных собственниками на специальный банковский счет Управляющего.

5.18. Управляющая компания вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту внутридомового общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с общим собранием Собственников или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении Собственником оплаты содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг.

5.19. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение корректируется Управляющим не менее одного раза в год.

Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту подписывает председатель или члены Совета МКД. В случае если в течении пяти дней с момента отправления в адрес председателя Совета МКД актов выполненных работ от председателя Совета МКД не поступят подписанные акты выполненных работ либо мотивированный отказ от его подписания, акт выполненных работ считается подписанным, а работы выполненными надлежащим образом.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Управляющий несёт ответственность за ущерб, причинённый МКД в результате его действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба и в порядке, установленном действующим законодательством.

6.3. Управляющий не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников, а также в случае осуществления собственниками или их представителями незаконного переоборудования и переустройства.

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несёт ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. При выявлении Управляющим факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющий, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесённые убытки.

6.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключён договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющего, последний несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД Управляющий не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

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

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль над деятельностью Управляющего в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченным(и) лицом(ами), избранным на общем собрании собственников МКД.

7.1.1. Контроль осуществляется путём:

- получения от ответственных лиц Управляющего не позднее 30 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);

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

- 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 в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора и др.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющим. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющего (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.4. 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); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, и пр.) путем уведомления Управляющего о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющего, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, а также в случае, если МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает и (или) в случае, если задолженность собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг делает невозможным своевременный расчет с поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющего.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.1.8. Принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему заверенной надлежащим образом копии протокола решения общего собрания. В этом случае составляется соглашение о порядке передачи документации и сроков погашения задолженности собственниками помещений МКД.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 8.1.1 настоящего Договора.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.

8.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющий обязан уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

8.7. При выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, оказанных на сумму превышающую установленный тариф на содержание и текущий ремонт, такие расходы подлежат возмещению собственниками МКД сверх указанного тарифа. Расходы включаются в квитанцию на жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой, из расчета тарифа, пропорционально занимаемой площади.

8.8. После расторжения Договора техническая документация передается лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику на хранение.

8.9. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения настоящего Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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 заявлению одной из Сторон.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

10.2. 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.

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен на 5 лет, вступает в силу с момента подписания. Стороны приступают к исполнению обязательств по настоящему договору с момента передачи технической документации в управляющую организацию «Таймыр».

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

11.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 15 страницах и содержит 1 приложение.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющий:

ООО «УО «Таймыр»

Место расположения и почтовый адрес: 241035 г.Брянск, ул.Ульянова, д.37 б,
ИНН 3255505268, КПП 32550100 Брянский филиал ОАО "Банк Москвы", г. Брянск
Специальный банковский счет 40821810601740000010, кор/сч 30101810800000000751
БИК 041501751
т.51-43-52, 51-54-03, 51-54-48

Директор



/ Шмелева А.Е.

Собственники:

Председатель Совета Дома №37 мк-на Московского, г. Брянска
Шевелев Владимир Петрович (собственник кв.№171)

Члены Совета дома №37 мк-на Московского г. Брянска:

Шишкарева Вера Макаровна

- собственник квартиры №52 дома №37 мк-на Московского г. Брянска

Орлов Геннадий Алексеевич

-собственник квартиры №189 дома №37 мк-на Московского г. Брянска

Терешин Константин Трофимович

-собственник квартиры №239 дома №37 мк-на Московского г. Брянска

Трошина Раиса Михайловна

-собственник квартиры №160 дома №37 мк-на Московского г. Брянска

Петин Александр Евгеньевич

-собственник квартиры №19 дома №37 мк-на Московского г. Брянска

Аварийная служба 51-40-00

Телефоны Управляющей организации «Таймыр»:

51-43-52 – производственно - диспетчерский отдел

51-66-87 – бухгалтерия, начисление ЖКУ

51-54-48 – РКЦ (расчётно-кассовый центр)

51-54-03 – юридический отдел

51-54-60 – директор – Шмелёва Алла Евгеньевна

51-54-60 – секретарь

Тарифы на коммунальные услуги с 01 июля 2012 года по адресу: мкр. Московский, д. 37

Статья	Поставщик услуг	Основание	Тарифы ООО УО "Таймыр" с 01.07.2012г. по 01.09.2012 г.
			Т нас
Горячее водоснабжение, чел./МЗ	ОАО "Брянские коммунальные системы"	Постановление Комитета Государственного Регулирования тарифов Брянской области № 20/2-ггс от 18.05.2012 г. Норматив потребления (3,8 м3 на 1 чел.) - Постановление Брянской городской администрации № 2581-п от 22.12.2009 г. "О нормативах потребления коммунальных услуг по г. Брянску (отопление и ГВС)" Корректировка производится не реже 1-го раза в год.	331,89 руб. с чел. в месяц 87,34 руб. за 1м3
Отопление, при отсутствии ОДПУ	ОАО "Брянские коммунальные системы"	При отсутствии ОДПУ - постановление Брянской городской администрации № 2581-п от 22.12.2009 г. "О нормативах потребления коммунальных услуг по г. Брянску (отопление и ГВС)" - норматив потребления (0,0131 Гкал/м2) Постановление Комитета Государственного Регулирования тарифов Брянской области № 20/1-т от 18.05.2012г. (Стоимость 1 Гкал. 1 292,21руб.)	16,93 рублей за 1 м2
Отопление, при наличии ОДПУ		При наличии ОДПУ расчет будет производиться по фактическому потреблению. Постановление Комитета Государственного Регулирования тарифов Брянской области № 20/1-т от 18.05.2012г.	Стоимость 1 Гкал. 1 292,21руб.
Холодное водоснабжение, чел./МЗ	МУП "Брянскгорводоканал"	Приказ Комитета Государственного регулирования тарифов Брянской области № 33/16-вк от 30.11.2011 г. Корректировка производится в соответствии с действующим законодательством, не реже 1-го раза в год.	78,23 руб. с чел. в месяц 13,17 руб. за 1м3
Канализация, чел./МЗ	МУП "Брянскгорводоканал"	Приказ Комитета Государственного регулирования тарифов Брянской области № 33/16-вк от 30.11.2011 г. Корректировка производится в соответствии с действующим законодательством, не реже 1-го раза в год.	80,20 руб. с чел. в месяц 8,44 руб. за 1м3
Освещение МОП	ОАО "Брянскэнергообл"	Постановление Комитета Государственного регулирования тарифов Брянской Обл. № 33/4-э от 30.11.2011 г.	1,79 руб за 1 кВт.ч.

Тарифы на жилищные услуги с 01 июля 2012 года

Управление, содержание и техническое обслуживание внутридомового общего имущества дома, вывоз ТБО. (ООО "УО "Таймыр")	13,52 руб./м2 (в т.ч. до 15% - расходы на управление, от общих начислений за ЖКУ в месяц)
Техническое обслуживание лифтов (специализированная организация)	5,26 руб./м2
Итого:	18,78 руб./м2
Утилизация ТБО *	Договор со специализированной организацией
	9,56 руб./м3.

* По статье со звездочкой расчет будет производиться ежемесячно (руб./чел) исходя из сумм затрат фактически утилизированного мусора и количества зарегистрированных человек.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов местного самоуправления г. Брянска

ООО "Управляющая организации "Таймыр"
Директор Шмелёва Алла Евгеньевна

Председатель совета дома
Шевелев Владимир Петрович

Собственник квартиры № 52 в доме № 37 в мкр. Московском
Собственник квартиры № 189 в доме № 37 в мкр. Московском
Собственник квартиры № 239 в доме № 37 в мкр. Московском
Собственник квартиры № 160 в доме № 37 в мкр. Московском
Собственник квартиры № 19 в доме № 37 в мкр. Московском



А. Е. Шмелёва

/ В. П. Шевелев

Селиванов / Шмелёва Алла Евгеньевна
Иванов / Иванов Т. А.
Терешин / Терешин К. Т.
Шевелев / Шевелев В. П.
Петров / Петров А. Е.