

Договор управления многоквартирным домом

г. Кохма

Общество с ограниченной ответственностью «Новая Кохма», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Давиденко В.М.**, действующего на основании Устава, и гражданин (ка) _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии _____, выданного _____, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: **г. Кохма, мкрн. Просторный** _____

1. Цель Договора.

1.1. Целью Договора является установление режима управления многоквартирным домом, обеспечивающего благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными Правительством Российской Федерации

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников многоквартирного жилого дома.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием Собственников многоквартирного жилого дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

2.3. Собственник владеет жилым помещением № _____, общей площадью _____ кв. м.

3. Термины, используемые в Договоре.

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Дом (многоквартирный дом) – многоквартирный жилой дом, указанный в преамбуле настоящего договора.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого, на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке.

Пользователи - члены семей Собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, а также иные лица, пользующиеся жилым помещением в период действия настоящего договора.

Состав имущества (приложение № 3 к настоящему договору) - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, включая водоотведение, электроснабжение, отопление.

Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ, услуг и контроля за его состоянием, поддержанием в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включающий и обеспечивающий:

- соблюдение требований к надежности и безопасности проживания в многоквартирном доме;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.
- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и утилизация ТБО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

3.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора, отражаются в приложении к договору (Приложение № 3).

3.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с Приложением № 4 настоящего Договора.

4. Предмет Договора.

4.1. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется по заданию собственника, в течение согласованного срока, за плату, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам, а также, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом, деятельность.

4.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.3. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Права и обязанности Сторон.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень предоставляемых коммунальных услуг.

5.1. Управляющая организация возлагает на себя следующие обязанности:

- осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства;
- обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества дома Собственников помещений в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. Перечень данных работ и услуг определяется Приложением № 4 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую, и иную необходимую документацию;
- принимать меры к устранению недостатков качества выполненных работ и оказанных услуг;
- производить начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей за содержание, ремонт, коммунальные и прочие услуги в соответствии с действующим законодательством, для каждого Собственника.
- в случае оплаты услуг ресурсоснабжающих организаций через управляющую организацию, производить начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей за ресурсоснабжение дома соответствии с действующим законодательством, для каждого Собственника.
- представлять собственникам отчеты о проделанной работе в порядке, установленном настоящим Договором.
- обеспечить организацию круглосуточного аварийно- диспетчерского обслуживания многоквартирного дома с целью устранения аварий, а также выполнение заявок в сроки, установленные законодательством.
- своевременно производить осмотры многоквартирного дома, общедомового инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ. Своевременно обеспечить Собственника информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, в т.ч. наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации посредством информационных стендов, размещенных в подъездах на первом этаже дома. Информировать Собственника заблаговременно (не позже, чем за 10 дней) путем размещения в общедоступных местах (на входных дверях в подъезды) информации о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме. В течение первого квартала текущего года отчитаться перед собственниками(на общем собрании) о выполнении условий Договора за предыдущий год.
- производить сбор установленных настоящим Договором платежей. Своевременно обеспечить собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения данной информации на входных дверях в подъезды. Рассматривать обращения собственников (предложения; заявления; жалобы) в сроки установленные законодательством;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг, принимать такие услуги;
- устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими и прочими организациями, составлять и подписывать соответствующие акты;
- составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников.
- готовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;
- проверять технического состояния общего имущества многоквартирного дома;
- готовить предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и ремонта, капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества;
- принимать и хранить проектную, техническую, а также иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;
- вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;
- определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечение их реализации;
- совершать другие юридически значимые и иных действия, направленные на управление многоквартирным домом. Выполнять иные предусмотренные действующим законодательством функций, определенные в соответствии с правомерными решениями Собственников;
- своевременно осуществлять за счёт и по поручению Собственника поверку приборов учета. О мероприятиях по предстоящей организации поверки приборов Управляющая организация сообщает Собственникам не позже чем за 10 дней до проведения мероприятия путём размещения в общедоступных местах (на входных дверях в подъезды) соответствующей информации. В случае, если Собственник в указанное время не обеспечил сотрудникам организации, осуществляющей поверку, к приборам учёта, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Кохма в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Собственник вправе провести мероприятия по поверке имеющихся приборов учёта самостоятельно.

5.2. Собственник обязан:

- своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату по настоящему договору, а также своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги.
- соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства РФ.
- по требованию Управляющей организации представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность, возникает у Собственника помещения, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению Сторон.
- выбрать на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме лиц, наделенных полномочиями по контролю за выполнением договорных обязательств по настоящему договору.
- письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации права собственности. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Предельная установленная мощность бытовых приборов на одну квартиру **составляет 2 кВт**, без учета мощности для электрической плиты. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.
- своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без оповещения об этом Управляющей организации.
- своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Кохма в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;
- при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами;

- в случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением собственником условий настоящего Договора, возместить Управляющей организации стоимость работ за счет собственных средств.

- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно- правовыми актами Российской Федерации, местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3. Собственник имеет право:

- в пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и в пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу. Получать в установленном действующим законодательством порядке от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных услуг, о выполненных работах и иную информацию;

Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг качеству, перечню, составу и периодичности работ (услуг);

- знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора;

- в случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (подъезд, жилое помещение) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ивановской области, города Кохма, применительно к условиям настоящего Договора;

- по отдельной договоренности с Собственником и/или иными пользователями Управляющая организация осуществляет содействие в решении вопросов в рамках своей компетенции.

5.4. Управляющая организация имеет право:

- предлагать и вносить на согласование с собственниками перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, и ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего Договора.

- по согласованию с собственником определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Допускать перерывы в обеспечении собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок не более 15 дней в год (если это не вызвано технологическим процессом), а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации на срок действия чрезвычайной ситуации.

- требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту, а также пеней в соответствии с действующим законодательством РФ. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

- в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

6. Порядок определения размера платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

6.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в соответствии с утвержденным, общим собранием собственников, тарифом сроком на один год. Тариф меняется в соответствии с решением общего собрания собственников дома и/или в соответствии с изменениями, внесенными органами местного самоуправления.

6.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим договором, рассчитывается с учетом тарифов, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом, а также исходя из утвержденных собственниками помещений видов работ по дому в целом.

6.4. Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора, устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем и составом работ (услуг), указанным в Приложении № 4.

6.5. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации (Приложение № 1)

6.6. Оплата за оказанные услуги по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставяемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора. Платежные документы представляются собственнику не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.8. Срок внесения платежей: до 10 (десятого) числа месяца, следующего за текущим месяцем.

6.9. Иные сроки выставления счетов по ресурсоснабжению дома и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг, устанавливаются Управляющей организацией.

6.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным пользователем не позднее 10 (десяти) дней со дня выставления счета.

6.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.12. Обязанность по внесению платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возникает у Собственника с момента передачи ему квартиры Застройщиком (даты подписания передаточного акта) при приобретении в долевом строительстве; с даты, подписания договора купли-продажи, в иных случаях.

7. Ответственность Сторон.

Порядок осуществления контроля над выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления.

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.4 Согласно п.14 ст. 155 ЖК РФ, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Размер пени указывается в счете-извещении, счете, ежемесячно предоставляемом Управляющей организацией либо уполномоченным его лицом, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

7.5. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовым актам органов городского самоуправления Иванова в соответствии с действующим законодательством.

7.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.7. 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 Российской Федерации.

7.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8. Условия и порядок расторжения договора

8.1. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

8.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 дней;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом, не позже чем за 30 дней, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

8.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

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.

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

10. Форс-мажор

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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 в разумный срок известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания.

11.2. Договор заключен на срок: один год.

11.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении либо изменении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на один год на тех же условиях. Заявление должно быть представлено в письменной форме не позже, чем за месяц до окончания срока действия договора.

11.4. Договор подписывается в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи директора и его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью.

12. Адреса и реквизиты сторон.

Общество с ограниченной ответственностью «Новая Кохма»	Собственник _____
ИНН 3711035408 КПП 371101001 ОГРН 1133711002468 Р/счет 40702810300000002979 в ОАО КИБ ЕВРОАЛЬЯНС» БИК 042406701 Корр.счет 3010181080000000701 Юридический адрес: 153510, Ивановская обл., Ивановский р-он, г. Кохма, ул. Ивановская, д.33 Фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Зверева, д.17, оф.1004, телефон: 59-26-71	паспорт: _____ _____ выдан: _____ _____ _____ _____ Телефон: _____
Директор _____/Давиденко В.М./	Гражданин (ка) _____/_____/_____

Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Кохма, мкрн Просторный д. _____

№	Наименование	Единица измерения	Размер платы
1	Услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, всего, в т.ч.:	руб./кв.м./месяц	11,20
-	аварийное обслуживание	руб./кв.м./месяц	0,50
-	расчетно-кассовое обслуживание	руб./кв.м./месяц	0,60
-	содержание и текущий ремонт конструктивных элементов, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования	руб./кв.м./месяц	4,70
-	сбор, утилизация и вывоз ТБО (КГО)	руб./кв.м./месяц	2,60
-	управление	руб./кв.м./месяц	2,80
2	Содержание придомовой территории	руб./кв.м./месяц	2,80
3	Уборка лестничных клеток	руб./кв.м./месяц	2,00
	Итого:		16,00

Приложение № 2

Границы эксплуатационной ответственности:

1. Внутридомовые инженерные системы, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, на канализационных сетях до первого разрубного соединения от стояка в помещение, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя точка подключения многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение № 3

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: город Кохма, мкрн Просторный д. _____

№	Наименование	Описание, наличие:
1	Год постройки	2014
2	Фундамент (тип и материал)	железобетон
3	Несущие стены (материал)	кирпичные
4	Перекрытия (материал)	ж/б плиты
5	Крыша (материал кровли, площадь)	металлическая кровля
6	Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал)	балконы
7	Ограждающие несущие конструкции:	нет
8	Иные конструкции	нет
9	Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):	системы холодного водоснабжения, канализации, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях), электроснабжение, система ц./отопления.
11	Нежилые помещения	нет
12	Подвальное помещение	есть
13	Лестницы, лестничные площадки	есть
14	Коридоры	есть
15	Сведения о земельном участке, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства	согласно проекта
16	Детская, спортивная площадка	есть

№	Вид работ и услуг
Содержание и уборка помещений общего пользования:	
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования
2	Влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования
3	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования
4	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования
5	Уборка чердачного и подвального помещений
Содержание и уборка придомовой территории (земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома):	
1	Подметание земельного участка
2	Уборка мусора с газона, очистка урн
3	Уборка мусора на контейнерных площадках
4	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов, расчистка снега
5	Очистка отмосток от поросли
6	Выкашивание газонов
7	Подрезка деревьев и кустов, снос деревьев
8	Подсыпка песком придомовой территории в период гололеда
9	Ликвидация наледи
Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:	
1	Управление, в том числе расчетно-кассовое обслуживание
2	Аварийное обслуживание
3	Сбор, утилизация и вывоз твердых бытовых отходов
4	Сбор, утилизация и вывоз крупногабаритного мусора
5	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования
6	Ремонт, утепление и прочистка дымоventилиационных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей.
7	Проведение тех. осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, центрального отопления горячего и холодного водоснабжения, электротехнических устройств. Техническое обслуживание и текущий ремонт внутримдомового инженерного оборудования.
8	Ремонт ограждений контейнерных площадок
9	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек
10	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов
11	Дератизация, дезинсекция

Приложение № 5

Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

1.	Холодное водоснабжение, включая водоотведение
2.	Горячее водоснабжение, включая водоотведение
3.	Электроснабжение
4.	Отопление

Подписи сторон.

Общество с ограниченной ответственностью «Новая Кохма»	Собственник
ИНН 3711035408 КПП 371101001 ОГРН 1133711002468 Р/счет 40702810300000002979 в ОАО КИБ ЕВРОАЛЬЯНС» БИК 042406701 Корр.счет 30101810800000000701 Юридический адрес: 153510, Ивановская обл., Ивановский р-он, г. Кохма, ул. Ивановская, д.33 Почтовый адрес: 153000, г. Иваново, ул. Зверева, д.17, оф.1004, телефон: 59-26-71	паспорт: _____ _____ выдан: _____ _____ _____ Телефон: _____
Директор _____/Давиденко В.М./	Гражданин (ка) _____/_____/_____