Договор управления многоквартирным домом № 1071

Калужская область
г. Обнинск «22» 08 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания»: ОГРН 1074025007704, ИНН 4025415420, в лице директора Клюева Виталия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», с одной стороны, и

собственник жилого помещения по адресу г. Обнинск, ул.(пр.) Лежино, д. 38, кв. _,
документ, удостоверяющий личность собственника паспорт

28.02

или представитель Собственника (в случае представления интересов собственника по доверенности), в лице

документ, удостоверяющий личность представителя собственника

Св-во о гос. регистрации права,

(вид документа, серия, номер, кем и когда выдан)

действующий в соответствии с полномочиями, основанными на

именуемый в дальнейшем «СОБСТВЕННИК» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1 Настоящий договор заключили на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе № ___ от «____» _____ 20___г. и хранящегося по адресу Калужская обл., г. Обнинск, ул. Королева д. 23.

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами Калужской области, г. Обнинска.

1.4 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащие содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также организация предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Термины, используемые в договоре.

2.1. **Многоквартирный дом** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части (*помещения*), предназначенные для жилых или иных целей, находятся в собственности физических или юридических лиц, остальные части (*общее имущество*) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

2.2. **Помещение** – выделенная обособленная часть многоквартирного дома, предназначенная для самостоятельного использования.

2.3. **Общее имущество в многоквартирном доме**

а) 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);

б) 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;

в) 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;

г) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.4 **Содержание общего имущества МКД** - комплекс работ и услуг, обеспечивающих контроль за состоянием объектов жилищного фонда, поддержание их в технически исправном состоянии и работоспособности.

2.5 **Ремонт общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) отдельных элементов, оборудования, инженерных систем для поддержания эксплуатационных показателей многоквартирного дома.

2.6. **Потребитель** – гражданин, использующий жилищно-коммунальные услуги для личных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.7. **Управляющая компания** - коммерческая организация, осуществляющая управление жилищным фондом.

2.8. **Собственник помещения** - физическое или юридическое лицо, владеющее жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме по праву частной собственности, а так же муниципалитет или государство, владеющее помещениями по праву муниципальной (государственной) собственности.

3. Предмет договора

3.1 По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства за плату организовать выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовать предоставление коммунальных услуг и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом по адресу: **Калужская область, город Обнинск, ул.(пр.) дом №.** .

3.2 Состав общего имущества дома указан в Приложении № 1.

3.3 Перечень работ и услуг, связанных с управлением и содержанием общего имущества дома, оплачиваемых за счет платы за содержание жилья содержится в Приложении № 2.

3.4 Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества МКД, содержится в Приложении № 3.

3.5 Перечень жилищно-коммунальных услуг с указанием норматива потребления и тарифа приведен в Приложении № 4.

3.6 Периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведена в Приложении № 5.

3.7 Предельные сроки устранения неисправностей, возникающих в многоквартирном доме, указаны в Приложении № 6.

3.8 Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора управления многоквартирным домом.

4 Права сторон

4.1 Собственник имеет право:

4.1.1 На получение работ и услуг надлежащего качества и в полном объеме.

4.1.2 На устранение Управляющей компанией недостатков в предоставлении работ и услуг в сроки, определяемые законодательством РФ и настоящем договором управления многоквартирным домом.

4.1.3 На получение в срок платежных документов, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4.1.4 Заявлять устные и письменные претензии по качеству работ и услуг, оказываемых Управляющей компанией.

4.1.5 Обжаловать действия Управляющей компании в порядке, определенном действующими нормативными правовыми актами РФ.

4.1.6 На перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в случаях временного отсутствия собственника и (или) лиц, совместно с ним проживающих в жилом помещении, при предоставлении, в установленный законом срок, подтверждающих документов, предусмотренных действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.1.7 На изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке,

предусмотренном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.1.8. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных услуг с обязательным оформлением акта-приемки представителем ресурсоснабжающей организации.

4.1.9 На ежегодном собрании собственников помещений МКД вносить на рассмотрение Управляющей компании предложения по проведению текущего и капитального ремонта общего имущества.

4.1.10 Участвовать в осмотрах общего имущества МКД, проводимых в целях контроля за его сохранностью, объемами и качеством выполняемых работ, предоставляемых услуг в рамках настоящего договора.

4.1.11 Получать информацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению МКД в рамках настоящего договора.

4.1.12 Знакомиться с хозяйственной, финансовой и иной документацией, связанной с управлением многоквартирным домом, на ежегодном общем собрании собственников помещений МКД.

4.1.13 Требовать от Управляющей компании в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных в результате нарушения последним обязательств по настоящему договору.

4.1.14 Принять участие в создании домового совета, состоящего из собственников МКД, в обязанности которого будет входить: планирование очерёдности и объёмов работ по текущему ремонту, проверка сметной документации, приёмка выполненных работ.

4.1.15 Иные права, предусмотренные законодательством РФ.

4.2 Управляющая компания имеет право:

4.2.1 Осуществлять контроль над содержанием общего имущества многоквартирного дома и потреблением коммунальных услуг, путем проведения осмотров инженерного оборудования многоквартирного дома, в том числе расположенного в помещении собственника.

4.2.2 Принимать к Собственнику меры, предусмотренные договором, в случае нарушения сроков платежей и других обязательств по данному договору.

4.2.3 В случае просрочки платежа более 3-х месяцев Управляющая компания имеет право взыскать задолженность с Собственника в судебном порядке.

4.2.4 За несвоевременное и (или) не полное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги взимать с должников 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. Увеличение установленного в настоящем пункте размера пеней не допускается.

4.2.5 Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях и в порядке, предусмотренных действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.2.6 В соответствии с законодательством РФ, нормативно-правовыми актами Калужской области, г. Обнинска и при наличии технических возможностей осуществлять действия по согласованию переустройства и (или) перепланировки общего имущества многоквартирного дома и помещений, занимаемых Собственником, контролировать производство работ по переустройству и перепланировке.

4.2.7 Самостоятельно определять способы выполнения работ по настоящему договору, привлекать необходимый персонал, третьих лиц (субподрядчиков), имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий по выполнению работ, предусмотренных настоящим договором.

4.2.8 Вносить на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома свои предложения о необходимости текущего и капитального ремонта, объеме работ, стоимости материалов, определении источника финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с предметом настоящего договора.

4.2.9 В случае недостаточного объёма финансирования со стороны Собственников коммунальных услуг и услуг специализированных организаций, Управляющая компания оставляет за собой право на использование средств из фонда текущего ремонта на погашение данной задолженности, с последующим их возмещением после погашения задолженности Собственников.

4.2.10 На основании поручения Собственника вести расчеты по оплате за жилое помещение, коммунальные и иные услуги по настоящему договору с нанимателями (арендаторами) помещения, принадлежащего Собственнику.

4.2.10 Заключать договоры аренды общего имущества МКД от имени и в интересах Собственников, осуществлять сбор арендной платы по заключенным договорам на расчетные счет или кассу Управляющей компании на основании платежных документов, выставляемых Управляющей компанией в адрес арендаторов.

4.2.11 Получать вознаграждение за работу по заключению договоров аренды и осуществлению контроля над выполнением арендаторами условий договоров аренды общего имущества МКД в размере 10% от арендной платы.

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

4.2.13 Требовать от Собственника, в установленном законом порядке, возмещения убытков, понесенных в результате нарушения последним обязательств по настоящему договору.

4.2.14 Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику помещений многоквартирного дома.

4.2.15 Требовать допуска представителей Управляющей Компании, аварийно-диспетчерской службы в помещения Собственника для проведения работ по устранению аварийной ситуации. В случае отсутствия Собственника помещения, по вине которого произошла аварийная ситуация, требовать от домового совета содействия в допуске в помещение Собственника, для ликвидации аварийной ситуации.

4.2.16 Иные права, предусмотренные законодательством РФ.

5 Обязанности сторон.

5.1 Управляющая компания обязана:

5.1.1 Поддерживать в надлежащем состоянии принятый на управление МКД в соответствии с требованиями действующих СНиП, Правил технической эксплуатации жилищного фонда, Правил предоставления коммунальных услуг, Закона о защите прав потребителей, с учетом предложений собственников помещений в МКД.

5.1.2 Организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме.

5.1.3 Обеспечить предоставление услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации, текущему ремонту, санитарному содержанию общего имущества МКД, придомовой территории с расположенными на ней элементами озеленения и внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка.

5.1.4 При наличии соответствующего финансирования со стороны собственников помещений МКД, бюджетов различного уровня, оказывать услуги по организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Собственников помещений в данном многоквартирном доме.

5.1.5 Обеспечить выполнение работ по текущему общего имущества МКД с учетом предложений Собственников помещений в данном многоквартирном доме, в объеме финансирования со стороны Собственников.

5.1.6 Принимать плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также плату за коммунальные услуги для предприятий коммунального комплекса от Собственника.

5.1.7 Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего договора.

5.1.8 Производить осмотр конструктивных элементов здания, внутридомовых инженерных систем, находящихся в многоквартирном доме и предназначенных для обслуживания более одного помещения, осмотр придомовой территории и элементов внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Готовить перечень работ, необходимых для нормальной эксплуатации и содержания многоквартирного жилого дома.

5.1.9 Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

5.1.10 Своевременно, в соответствии с действующим законодательством, информировать Собственника об изменениях цен и тарифов за предоставляемые жилищные и коммунальные услуги.

5.1.11 Своевременно, в соответствии с действующим законодательством, информировать Собственника о сроках предстоящего планового перерыва предоставления коммунальных услуг путем размещения объявлений на подъездах дома.

5.1.12 Участвовать во всех проводимых проверках (в том числе проводимых по инициативе Собственника) и инспекциях общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении актов о снижении объемов и (или) качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

5.1.13 Своевременно принимать меры по устранению выявленных недостатков, возникших по вине Управляющей компании и привлеченных подрядных организаций. В необходимых случаях взыскивать неустойку или возмещать причиненный ущерб с третьих лиц в судебном порядке.

5.1.14 Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировке помещений многоквартирного дома.

5.1.15 Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, предоставлять отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения данного отчета на 1-м этаже каждого подъезда многоквартирного дома или размещение на сайте Управляющей компании

5.1.16 В течение 30 дней после окончания срока действия Договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

5.1.17 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки. В течение месяца со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. В случае необходимости получения дополнительной информации указанный срок может быть продлен, с уведомлением Собственника о продлении срока.

5.1.18 Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

5.1.19 Принимать за плату участие, совместно с представителями ресурсоснабжающей организации, в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета, даты поверки приборов учета и поверочных интервалов.

5.1.20 Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением аварийных, чрезвычайных и неотложных ситуаций.

5.1.21 Вести разъяснительную и иную работу с неплательщиками жилищно-коммунальных и иных услуг по настоящему договору.

5.1.22 Оказывать информационную и методическую помощь в организации и проведении общих собраний собственников помещений МКД.

5.1.23 Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

5.2 Собственник обязан:

5.2.1 Использовать занимаемое помещение в соответствии с действующими Правилами пользования помещениями в многоквартирном доме строго с его предназначением, с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

5.2.2 При обнаружении неисправностей в помещении и доме в целом немедленно принимать меры к их устранению и (или) сообщить о них в управляющую компанию.

5.2.3 Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые отходы в специальные места, строительный мусор вывозить самостоятельно за свой счет в специально отведенные для этого места.

5.2.4 Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, радиоактивные, токсичные и взрывопожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

5.2.5 Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

5.2.6 Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, не сбрасывать крупногабаритный мусор в мусоропровод.

5.2.7 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождений коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

5.2.8 Соблюдать следующие требования:

а) не производить переоборудование инженерных сетей;

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

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

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 помещения или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества 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 Управляющую Компанию о проведении работ по ремонту, перепланировке помещения;

м) не производить ремонтные работы в рабочие дни с 22^{00} до 8^{00}, в выходные дни с 19^{00} до 10^{00};

н) не осуществлять парковку автомашин на газонах, у подъездов многоквартирного дома, в местах, препятствующих вывозу мусора;

о) не осуществлять мойку автомашин у многоквартирного жилого дома и на придомовой территории.

5.2.9 Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию. Использовать энергоносители в пределах норм, определенных проектной документацией дома.

5.2.10 Выполнять за счет собственных средств текущий ремонт занимаемого помещения.

5.2.11 Обеспечивать доступ представителей Управляющей Компании в принадлежащее ему помещение для проведения 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 Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время.

5.2.12 Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей Компании и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

5.2.13 При наличии зашивки на внутридомовых инженерных сетях в жилом или нежилом помещении, в случае возникновения необходимости, за свой счет произвести ее снятие, а так же работы по ее восстановлению.

5.2.14 Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

5.2.15 В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей Компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

5.2.16 Производить переустройство и (или) перепланировку занимаемых Собственником помещений только с согласования органа местного самоуправления (соответствующего структурного подразделения, уполномоченного за выдачу согласований на переустройство и (или) перепланировку), при наличии утвержденных проектов, изготовленных в установленном порядке.

5.2.17 Нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество МКД.

5.2.18 Оплачивать потребленные в многоквартирном жилом доме коммунальные ресурсы в полном объеме, в том числе и используемые на общедомовые нужды.

5.2.19 Своевременно и полностью вносить Управляющей компании плату за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД соразмерно площади занимаемого помещения, плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, совместно проживающих в жилом помещении.

5.2.20 Подтверждать право на меры социальной поддержки (льготы) в порядке, определенным действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.21 Сообщать в течение 7 календарных дней в письменной форме Управляющей компании о смене Собственника помещения. О сдаче помещения в найм (поднайм) и (или) аренду (субаренду), о проживании временных жильцов. Предупреждать нового Собственника, нанимателя, арендатора, временного жильца об

имеющихся правах и обязанностях по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.22 Сообщать о количестве проживающих временных жильцах с указанием паспортных данных, а так же основания и периода проживания.

5.2.23 Полностью выполнять обязанности по данному договору до передачи права собственности на помещение или до прекращения действия данного договора.

5.2.24 Не допускать размещения в помещении промышленных и других опасных производств.

5.2.25 Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

6 Дополнительные условия

6.1 Информация об общедомовых и индивидуальных приборах учета фиксируются в следующей таблице:

Вид прибора	Тип прибора	Заводской № прибора	Дата поверки	Поверочный интервал	Начальные показания прибора	Дата ввода в эксплуатацию, показания прибора на момент ввода в эксплуатацию

6.2 Решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома находится в компетенции общего собрания собственников МКД. Управляющая компания сообщает Собственникам о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества МКД путем размещения информации в платежных квитанциях, уведомлений в подъездах МКД и др. Собственник(и) на основании полученного сообщения должен(ны) выступить инициатором(ами) общего собрания собственников помещений в МКД. Повестка общего собрания собственников помещений в МКД составляется с учетом предложения Управляющей компании.

6.3 Стоимость проведения капитального ремонта не включается в цену настоящего договора и определяется отдельно на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД с учетом расчетов и (или) рекомендаций Управляющей компании.

6.4 Собственник(и) могут предоставить право созыва общего собрания собственников помещений Управляющей компании или иной, уполномоченной ими организации. Инициатор общего собрания или лицо, правомочное действовать от его имени обязан сообщить о проведении собрания собственникам помещений в многоквартирном доме не менее чем за 10 дней до даты его проведения. Уведомление собственников помещений о проведении Общего собрания в форме очного или заочного голосования осуществляется путем размещения сообщения о проведении собрания на 1-м этаже каждого подъезда дома, в котором будет проводиться данное собрание или иными способами, предусмотренными жилищным законодательством.

6.5 Управляющая компания вправе от лица Инициатора общего собрания собственников помещений, проводимого в очной или заочной форме, сообщать Собственникам о проведении общего собрания путем размещения сообщения о проведении собрания на 1-м этаже каждого подъезда дома, в котором будет проводиться собрание.

7 Цена договора и взаиморасчеты сторон.

7.1 Цена договора управления определяется как сумма платы за помещения и коммунальные услуги, и включает в себя стоимость работ и услуг по управлению МКД, стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, стоимость коммунальных услуг.

7.2 Размер плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД должен обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ.

7.3 Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД для собственников нежилых помещений может устанавливаться отдельным договором.

7.4 Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД для собственников помещений устанавливается без проведения общего собрания собственников, в размере утвержденного Постановлением Администрации города предельного размера платы для нанимателей, с момента принятия такого Постановления.

7.5 Общее собрание собственников помещений в МКД проводится, если, от Управляющей компании или Собственников поступили письменные предложения о принятии платы в ином размере, чем предельный размер платы для нанимателей муниципальных помещений.

7.6 В случае если, Администрация города не пересматривает предельный размер платы для нанимателей больше одного года или предельный размер платы для нанимателей изменился ниже уровня значения индекса-дефлятора, устанавливаемого Министерством экономического развития и торговли РФ, Управляющая компания, в одностороннем порядке, изменяет размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, соразмерно установленному индексу-дефлятору. Кроме того Управляющая компания в одностороннем порядке, изменяет (повышает, понижает) размер платы за содержание общего имущества, в случае изменения (повышения, понижения) стоимости услуг специализированных обслуживающих организаций (обслуживание лифта, вывоз мусора, обслуживание внутридомового газового оборудования и др.).

7.7 Цена настоящего договора управления корректируется Управляющей компанией в случае изменения тарифов и нормативов потребления коммунальных и иных услуг, утвержденных в установленном законом порядке нормативными правовыми актами.

7.8 Размер платы за управление и содержание общего имущества МКД включает в себя обязательный объем работ, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания и рассчитывается на основании нормативных документов, разработанных «Центром муниципальной экономики и права» г. Москвы.

7.9 Стоимость работ по текущему ремонту рассчитывается с использованием действующих нормативов в текущем уровне цен и должна обеспечивать возмещение экономически обоснованных затрат Управляющей Компании. При производстве ремонтно-строительных работ в жилом здании принимаются поправочные коэффициенты для учета влияния условий производства работ.

7.10 Плата, вносимая Собственником помещения за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома соразмерна занимаемой им площади и определяется как произведение общей площади помещения, занимаемого Собственником и тарифа на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.11 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления этих услуг и тарифов, утвержденных для предприятий коммунального комплекса нормативно-правовыми актами. При наличии приборов учета порядок расчета за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.12 За расчетный период по настоящему договору принимается один календарный месяц.

7.13 Счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг за расчетный период предоставляются плательщикам не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

7.14 Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

8 Ответственность сторон.

8.1 Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

8.2 Управляющая компания освобождается от ответственности за предоставление услуг по управлению, содержанию и ремонту, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, если оно произошло вследствие обстоятельства непреодолимой силы или в результате издания акта органом государственной власти или местного самоуправления, вследствие чего качественное исполнение обязательств было невозможным.

8.3 Управляющая Компания освобождается от ответственности за возможные затопления подвальных помещений МКД, которые возникли в результате отсутствия дренажей, поступления грунтовых вод, аварий на магистральных трубопроводах вследствие не проведения или несвоевременного проведения работ по капитальному ремонту МКД, а также ошибок при проектировании или строительстве МКД (отметить в акте приёма-передачи).

8.4 В случае причинения вреда общему имуществу МКД по вине Собственника или совместно проживающих с ним лиц, Собственник возмещает расходы на ремонт (восстановление) и замену испорченного имущества.

8.5 В случае если Собственник выполнил переустройство и (или) перепланировку, нарушающие законные права и интересы других Собственников многоквартирного дома, Управляющая компания вправе обратиться в орган местного самоуправления с ходатайством о направлении в отношении Собственника иска о прекращении права собственности в соответствии с действующим законодательством.

8.6 Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств в период его действия.

8.7 В случае если действие договора прекращается по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома при реализации ими права выбора другой формы управления и принятия

решения о выборе другой управляющей компании, Собственники помещений несут ответственность по возмещению расходов управляющей компании, понесенных во время действия настоящего договора.

9 Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора.

9.1 Договор заключен сроком на 5 лет.

9.2 Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.3 В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.4 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

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

9.6 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора.

10 Контроль и рассмотрение споров.

10.1 Контроль над соблюдением условий настоящего договора могут осуществлять компетентные организации, в пределах прав, предоставленных им нормативно-правовыми актами.

10.2 В случае возникновения между Сторонами поров по вопросам исполнения настоящего договора Стороны обязуются принять все меры по разрешению их путем переговоров, в том числе с привлечением специалистов Администрации г. Обнинска Калужской области.

10.3 Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, разрешаются в установленном действующим законодательством порядке.

11 Заключительные положения

11.1 Договор вступает в силу с «15» апреля 2013г.

11.2 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором управления, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Калужской области, города Обнинска.

12 Подписи сторон

Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» Юридический адрес: 249038, Калужская область, г. Обнинск, ул. Любого, д. 10. Фактический адрес: 249030, Калужская область, г. Обнинск, ул. Королева, д. 23. Тел. (48439) 4-19-77 ИНН/КПП 4025415420/402501001 р/с 40702810327170000009 в Калужском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Калуга БИК 042908780 к/с 30101810100000000780	**Собственник:** Калужская область, г. Обнинск ул. (пр.) Ленина дом № 38
Директор _____ **В.Н.Клюев** (подпись) М.п. «____» _____ 2013г.	