

правила пользования электрической и тепловой энергией, в пределах средств, назначенных за содержание и ремонт.

5.2. Заказчик обязан:

5.2.1. Уведомить пользователей о заключении настоящего договора с сообщением данных контактных телефонов, ее месте нахождения, контактных телефонов и графике работы, а также о настоящем договоре.

5.2.2. Рационально использовать коммунальные услуги по их прямому назначению исключительно для хозяйственно-бытовых нужд;

5.2.3. Неухотительно соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (Ут. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25) и Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307);

5.2.4. Соблюдать требования техники безопасности при пользовании коммунальными услугами, обеспечивать безопасность эксплуатации и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением услуг;

5.2.5. Допускать представителей Управляющей организации, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для предотвращения и/или устранения аварий, планового осмотра инженерного оборудования, прибора учета и контроля. Допуск для проведения плановых осмотров производится по рабочим дням, с 9 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин. Допуск для предотвращения и/или устранения аварий производится по требованию Управляющей организации в любое время. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, возникшие у Заказчика в результате несвоевременного дозвона собственниками и/или представителями Управляющей организации (специализированных предприятий) для предотвращения и/или устранения аварий;

5.2.6. Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию об изменении численности проживающих вместе с ним членов семьи и иных граждан, а также о переходе права собственности на помещение к другим лицам и изменении размера долей в праве общей долевой собственности на помещение;

5.2.7. Оплачивать Управляющей организации стоимость работ (услуг) в порядке, размерах и сроках, которые предусмотрены настоящим договором;

5.2.8. Противоводить перепланировке и переоборудованию помещений исключительно в установленном действующим законодательством порядке после согласования с Управляющей организацией;

5.2.9. Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию, а при необходимости – также предприятия-поставщики коммунальных услуг, об установке и замене индивидуальных приборов учета потребности энергии и других ресурсов;

5.2.10. Исключительно с предварительного письменного разрешения Управляющей организации уведомлять, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборной отапливаемой и запорную арматуру. **Заказчику запрещается** подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы, отопительные котлы, не имеющие технической безопасности (свидетельств), нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, использовать тепловое оборудование в системах отопления не по прямому назначению (проектирование слива воды из систем и приборной отапливаемой).

5.2.11. **Заказчику запрещается** самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или вносить в установленном порядке изменения в техническую документацию на дом либо в технический паспорт на жилое помещение.

5.2.12. Самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на изменение их показаний или повреждение.

5.3. Заказчик вправе:

5.3.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и предоставления услуг в пределах их имущества;

5.3.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором;

5.3.3. Не производить оплату услуг на время перерывов в предоставлении коммунальных услуг, сверх установленных нормативных правовых актами и настоящим договором;

5.3.4. Требовать устранения Управляющей организацией выявленных недостатков в предоставлении услуг или выполнения работ при условии, если Управляющая организация была надлежущим образом павещена об указанных обстоятельствах.

5.4. Управляющая организация обязана:

5.4.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту Дома, производить технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с графиком, содержащимся в Приложении № 2 к настоящему договору.

5.4.2. Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в Доме - ежегодно, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до начала года, вносить предложения о проведении планового капитального ремонта на предстоящий год, сроков проведения капитального ремонта, необходимого объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта;

- вносить предложения о проведении реконструкции (модернизации) инженерных сетей Дома, включая установку общедомовых приборов учета энергии и иных ресурсов;

5.4.3. Выполнять плановый капитальный ремонт Дома на основании решения, принятого Общим собранием собственников Внеплатный капитальный ремонт, требующийся для устранения и/или предотвращения аварий, а также устранения иных повреждений общего имущества Дома, проводится Управляющей организацией в случае возникновения такой необходимости, с предоставлением Общему собранию собственников отчета об объеме и стоимости выполненных работ;

5.4.4. Заключать договоры с поставщиками коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям;

5.4.5. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий на инженерных сетях;

5.4.6. Предоставлять по запросам Заказчика и пользователей информацию, необходимую для выполнения работ по исполнению обязательств по настоящему договору;

5.4.7. Выполнять устные и письменные заявки Заказчика и пользователей о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, предусмотренных настоящим договором, если иное не предусмотрено правовыми актами и настоящим договором;

5.4.8. Своевременно информировать собственников и пользователей о сроках предстоящего проведения/отражения предоставления коммунальных услуг, а также об авариях инженерных сетей и сроках устранения последствий данных аварий;

5.4.9. Обеспечивать поддержание технического состояния Дома не ниже уровня, в котором многоквартирный дом был передан Управляющей организации для обслуживания, с учетом естественного физического износа;

5.4.10. Предоставлять по требованию Заказчика для ознакомления договоры, заключенные с организациями на обслуживание, ремонт и содержание Дома и предоставление коммунальных услуг;

5.4.11. Для решения вопросов, возникающих при исполнении настоящего договора, предоставлять необходимые номера телефонов. Телефон Управляющей организации аварийно-ремонтной службы 20-67-53, (режим работы с 17 час. до 08 часов в будние дни, круглосуточно - в выходные и праздничные дни), участок, осуществляющий эксплуатацию 24-31-39 Управляющая организация незамедлительно информирует Заказчика об изменении телефонных номеров;

5.4.12. Вести реестр собственников Дома с указанием доли в общем имуществе Дома;

5.4.13. Готовить и предоставлять Общему собранию собственников не позднее первого декабря каждого года помесячные сметы доходов и расходов на предстоящий календарный год, которые после утверждения собранием становятся неотъемлемыми частями настоящего договора;

5.4.14. Производить начисление и сбор платежей собственникам и пользователям жилья за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

5.4.15. Вести лицевые счета и картонки учета собственников и пользователей жилья, иные аналитические формы учета;

5.4.16. Вести список должников по оплате жилья и коммунальных услуг и размещать его на доске объявлений Дома не реже, чем один раз в квартал;

5.4.17. Организовывать ежегодные Общие собрания собственников не позднее первого мая каждого года.

5.6. Управляющая организация вправе:

5.6.1. По своему усмотрению привлекать третьих лиц для выполнения отдельных видов работ или оказания услуг, входящих в предмет настоящего договора. Ответственность перед Заказчиком за выполнение работ третьими лицами несет Управляющая организация;

5.6.2. Требовать в установленном настоящим договором и действующим законодательством порядке оплаты выполненных работ/услуг в соответствии с их объемом и качеством;

5.6.3. По заявке жильцов предоставлять дополнительные услуги при условии полной их оплаты, в интересах всех собственников;

5.6.4. Использовать (сдавать в аренду и использовать иными способами) общее имущество Дома в несвоевременную их оплату;

5.6.5. Требовать оплаты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги и пени за несвоевременную их оплату;

5.6.6. Стороны также имеют право и несут иные обязанности, предусмотренные условиями настоящего договора и действующими нормативными правовыми актами;

5.6.7. Представлять интересы Заказчика в государственных и муниципальных учреждениях и предприятиях различных форм собственности, а также в судебных органах.

6. Гарантии Заказчика и контроль за исполнением настоящего договора Управляющей организацией:

6.1.1. С целью исполнения настоящего договора Управляющая организация:

6.1.2. Обеспечивает прием, регистрацию и выполнение заявок на выполнение предусмотренных настоящим договором работ, которые поступают от собственников и пользователей;

6.1.3. Проводит прием собственников и пользователей по вопросам деятельности Управляющей организации по настоящему договору;

6.1.3. Заводит договоры с собственниками или пользователями жилых помещений (квартир) в доме по мере обращения таких лиц.

6.1.3.1. Управляющая организация в течение срока действия настоящего договора ежеквартально представляет собственникам в лице Общего собрания собственников отчет о выполнении настоящего договора, с указанием объема и стоимости выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме, а также общей суммы средств, истребованных Управляющей организацией за отчетный период, и нарастающим итогом с начала года. Указанные отчеты предоставляются Управляющей организацией не позднее чем через один месяц после момента окончания отчетного квартала. Отчет о выполнении настоящего договора считается принятым, если в течение 15-ти рабочих дней с момента уведомления о месте предоставления отчета, в адрес Управляющей организации не поступят мотивированные возражения.

6.1.4. Меры контроля за исполнением настоящего договора Управляющей организацией также являются:

6.2.1. проверки, проводимые собственниками и пользователями в согласованном с Управляющей организацией порядке;

6.2.2. сообщения собственников и пользователей;

6.2.3. проверки Государственной жилищной инспекции Архангельской области;

6.2.4. сообщения аварийно-ремонтных служб;

6.2.5. сообщения организаций – поставщиков коммунальных услуг;

6.2.6. сообщения органов санитарного и пожарного надзора, органов внутренних дел.

7. Стоимость, работ (услуг) и расчеты по договору.

7.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению Домом, содержание, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме и коммунальных услуг. (Приложение №6)

7.2. Стоимость оказываемых Управляющей организацией услуг по содержанию Дома и работ по текущему ремонту общего имущества Дома определяется на основании Решения Архангельского городского Совета депутатов и является в случае принятия нового решения.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании цен (тарифов), установленных органами местного самоуправления муниципального образования «Город Архангельск», а в предусмотренном законом случаях – уполномоченными органами государственной власти, - с учетом общей площади принадлежащего Заказчику жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения, численности проживающих в жилом помещении (квартире) граждан, нормативов потребления услуг, а при наличии индивидуальных приборов учета – объема (количества) потребления услуг.

Стоимость подлежащих оплате коммунальных услуг определяется с учетом предоставленных собственникам и пользователям коммунальных услуг по теплоснабжению, электроснабжению и подоснабжению мест общего пользования (подъезды, подвалы, чердаки). Стоимость коммунальных услуг, присоединяемых на места общего пользования, распределяется между собственниками и пользователями пропорционально площади занимаемых ими помещений.

7.4. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, обеспечивающего содержание общего имущества Дома производится на основании решения Общего собрания собственников, не чаще, чем один раз в год, по согласованию с Управляющей организацией. Размер платы за коммунальные услуги изменяется на основании решения уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

7.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в кассу или перечисляется на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

7.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, выставленных собственникам и пользователям не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

7.7. Управляющая организация вправе приостановить предоставление Заказчику тех коммунальных услуг, оплата которых просрочена Заказчиком более чем на три месяца.

7.8. Неполучение собственниками, пользователями и иными лицами помещений отступив является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан вносимые платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации;

7.9. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме собственников и пользователей об изменении платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до даты предоставления платежных документов на основании, которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.10. Управляющая организация гарантирует предоставление собственникам и пользователям в установленном законом порядке льгот и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг. Предоставляемые собственникам и пользователям льготы и субсидии компенсируются Управляющей организацией предприятиями (учреждениями), на основании заключенных договоров.

7.11. При нарушении нормативных сроков и качества предоставления коммунальных услуг их оплата подлежит снижению в соответствии с Постановлением Главной администрации – мэра города Архангельска от 09.12.1996 № 295 «Об изменении порядка снижения начислено платежей за коммунальные услуги при нарушении нормативных сроков и качества их предоставления».

7.12. Капитальные ремонтные работы в Доме осуществляются за счет собственников и выполняются в объеме, согласованном в начале и конечных сроках выполнения работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроков возмещения расходов, определяемых собственниками помещений в доме по предельно Управляющей организацией. Управляющая организация обязана вести обособленный учет средств, полученных от собственников на капитальный ремонт Дома, и выполнять работы по капитальному ремонту в пределах полученных от собственников средств.

7.13. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится на основании Правил предоставления коммунальных услуг утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г., №307.

8. Передача Дома в управление

8.1. Общее имущество Дома передается на обслуживание Управляющей организации по акту передачи дома, придомовой территории и инженерного оборудования в управление (Приложение № 5 к настоящему договору). При передаче общего имущества в доме производится обязательное обследование его технического состояния, с фиксацией состояния и выявленных недостатков в акте приема-передачи. В качестве недостатков рассматриваются любые повреждения общего имущества в доме, а также иные их несоответствие обязательным требованиям, установленным нормативными документами.

8.2. Передача и обследование общего имущества производится в срок не позднее 01 декабря 2006 года комиссией в количестве не менее 4 членов. Передача общего имущества дома производится членами инициативной группы, координатором Общего собрания собственников помещений дома.

8.3. В случае невозможности обследования части общего имущества Дома либо их отдельных элементов полностью или частично по техническим причинам, не зависящим от сторон, в акте должны быть сделаны соответствующие отметки, с указанием причин, по которым обследование не проводилось. Такое обследование должно быть произведено по инициативе любой из сторон незамедлительно после отпадения препятствовавших обследованию обстоятельств.

9. Ответственность Сторон.

9.1. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора определяется действующим законодательством.

9.2. За просрочку внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Заказчик уплачивает Управляющей организации неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных в срок сумм;

9.3. За просрочку выполнения работ по капитальному ремонту Управляющая организация выплачивает пени в размере 0,01 % от стоимости несвоевременно выполненных работ по капитальному ремонту;

9.4. Указанная в пункте 9.3. сумма пеней распределяется между собственниками и пользователями в равных долях;

9.5. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, произошедшее вследствие:

- износ сетей и оборудования, возникшего до передачи Дома в управление Управляющей организацией;
- противоправных действий третьих лиц;
- прекращения и/или организации подачи энергии, а также иных ресурсов предприятиями-поставщиками коммунальных услуг;
- аварии и иных неполадок на внешних сетях;

- непопулярные либо несвоевременные допуски представителей Управляющей организации собственникам либо пользователям для проведения планового осмотра, а также для предотвращения и/или устранения аварии;

- перепланировок и переустройств помещений в Доме, произведенных собственниками и пользователями с нарушением установленных правил.

10. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора.

10.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания Управляющей организацией и Заказчиком и действует один год. В случае если не позднее 45 суток до истечения указанного

12. Адрес, платежные реквизиты и полные стороны:

<p>Управляющая организация: ООО "Архангельская Управляющая Компания"</p> <p>163045, г. Архангельск, ул. Шубина, 30, т. 24-22-20 ИНН/КПП 2901146979/290101001 ОГРН 1062901043325 р/сч. 40702810104000103363 в Архангельском ОСБ 8637 к/сч. 3010118101000000006601 БИК 041117601</p> <p>Директор _____ /Маркова И.В./</p>	
---	---

Собственник:

Фамилия, Имя, Отчество	МЧД "Жилсервис" г. Архангельск
Паспортные данные	пер. Театральный, д. 7 КПП 290101001 Арх. 005-18637 Арх. 40702810104000103363 КЧ. 40702810104000103363 БИК 041117601
Адрес регистрации по месту жительства	
Номер помещения (квартиры)	
Свидетельство о регистрации права собственности на квартиру (номер и дата) либо договор о приватизации	
Размер доли в праве собственности на помещение (при общей долевой собственности на помещение)	26,8% (двадцать шесть целых и восемь десятых)
Площадь помещения, находящегося в собственности	квартира общей жилой площадью 1193,4 кв.м.
Подпись собственника	 И.А. Журав МЧД "Жилсервис"

срока ни одна из сторон не заявит в письменной форме другой стороне об отказе от продолжения договорных отношений, действие настоящего договора каждый раз автоматически продлевается на тот же срок.

10.2. Решения Общего собрания собственников по любым вопросам, связанным с исполнением, изменением и расторжением настоящего договора, в том числе об утверждении порядка и условий проведения капитального ремонта, принятые и оформленные в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов, после их согласования с Управляющей организацией, рассматриваются сторонами в качестве неотъемлемой части настоящего договора, и являются обязательными для исполнения обеими сторонами договора. По требованию любой из сторон, на основании решения Общего собрания собственников должно быть оформлено соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору.

10.3. Настоящий договор может быть в любое время расторгнут Сторонами по их взаимному согласию.

10.4. Требование об изменении или расторжении настоящего договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения ответа на данное требование в срок 30 (тридцать) календарных дней с момента получения требования другой стороной.

10.5. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления Домом обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком Доме одному из собственников, указанного в решении Общего собрания собственников о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

10.6. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Заказчика от обязанности оплатить услуги Управляющей организации, предоставленные в период его действия.

11. Заключительные условия.

11.1. Во всем, что не урегулировано в настоящем договоре, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства и других нормативных правовых актов.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из заключения, исполнения или расторжения настоящего договора или в связи с ним, стороны будут пытаться разрешить путем переговоров в претензионном порядке. Претензионная переписка между сторонами ведется в письменной форме. Ответ на полученную стороной претензию должен быть дан ею в срок не позднее 10 (десяти) дней с даты получения претензии. Споры между сторонами, не разрешенные путем переговоров, передаются для рассмотрения в соответствии с законодательством Российской Федерации в суд.

11.3. Заказчик обязан незамедлительно уведомлять Управляющую компанию о любом изменении сведений, указанных в разделе 12 настоящего Договора.

11.4. Предусмотренные настоящим договором извещения и уведомления в адрес собственников и пользователей размещаются Управляющей организацией на доске объявлений в каждом из подъездов Дома, а также могут быть дополнительно вручены им в письменной форме под роспись, либо направлены заказным письмом.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

11.5.1. Технический паспорт Дома, содержащий сведения о составе общего имущества дома, данные о площади дома, перечень инженерного оборудования и границы его обслуживания, данные о площади и границах придомовой территории (Приложение № 1);

11.5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома с графиком технических осмотров и планово-предупредительного ремонта (Приложение № 2) – составляется Управляющей организацией до 01 декабря 2006 года;

11.5.3. Список собственников помещений и лиц, занимающих помещения в доме, с указанием реквизитов документов, подтверждающих право собственности или являющихся основанием для пользования помещениями в доме (Приложение № 3);

11.5.4. Общая характеристика жилого Дома (Приложение № 4);

11.5.5. Акт приема-передачи дома, придомовой территории и инженерного оборудования в управление (Приложение № 5);

11.5.6. Плата за жилищно-коммунальные услуги (Приложение № 6)

11.5.7. Приложение № 4, 5, 6 оформляются сторонами при подписании договора

11.5.8. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах, равною юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему договору хранятся у Управляющей организации и должны быть по требованию Заказчика представлены ему для ознакомления