

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Город Архангельск

01 сентября 2006 года

МУП „Милкомсервис“, собственник помещения в многоквартирном доме по адресу: город Архангельск, улица Суворова, 11, корпус 1, кв. _____ именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Архангельская Управляющая Компания», в лице директора Марковой Ирины Владиславовны, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», во исполнение решений Общего собрания собственников помещений в Доме о выборе управляющей организации (протокол № 2 от 29 августа 2006 года) и определении условий договора управления (протокол № 2 от 29 августа 2006 года), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины, используемые в договоре.

1.1. Дом – жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: город Архангельск, улица Суворова, 11, корпус 1;

1.2. Общее имущество Дома – 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 (техническое, электрическое, 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. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление на основании положений настоящего договора, указан в Техническом паспорте на строение № _____ от «___» _____ г. (Приложение № 1);

1.3. Собственники – лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения, расположенные в Доме;

1.4. Пользователи – лица, владеющие и пользующиеся жилыми и/или нежилыми помещениями в Доме по иным, нежели право собственности, основаниям.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Заказчика и Пользователей в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме и пользующимся помещениями в этом Доме лицам, производить начисления и сбор платежей за оказанные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора 1 мая 2006 года.

3. Перечень услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества и коммунальных услуг.

3.1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме определяется на основании Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170, Решение Архангельского городского Совета депутатов от 05.03.2005 г., № 409, в Приложении № 2 к настоящему договору;

3.2. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт выполняются Управляющей организацией в соответствии с утвержденным графиком, установленным в Приложении № 2;

3.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, установленный настоящим договором, может быть изменен Сторонами по взаимному соглашению Сторон в связи с изменением действующего законодательства, необходимостью проведения работ или услуг в количестве или объеме, большем, чем установлено настоящим договором. Приложении № 2 готовится Управляющей организацией и обязательно к исполнению. Данное приложение доводится до сведения Заказчика, в случае отсутствия возражений в письменной форме в течении 30 дней, Приложении № 2 считается принятой и подписанной Заказчиком в предложенной форме.

3.4. Управляющая организация оказывает собственникам и пользователям следующие коммунальные услуги (далее – коммунальные услуги):

3.4.1. теплоснабжение;

3.4.2. электроснабжение;

3.4.3. горячее водоснабжение;

Оказание коммунальных услуг Управляющая организация может поручить энергоснабжающим предприятиям.

3.5. Управляющая организация вносит на рассмотрение Общего собрания собственников предложения о проведении работ по капитальному ремонту Дома, их необходимом объеме, начальном и конечных сроках выполнения работ, стоимости материалов, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, направленные на проведение капитального ремонта и эксплуатации дома;

3.6. Порядок и условия выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту Дома устанавливается решением Общего собрания собственников, в котором должны быть указаны объемы, стоимость и график выполнения работ по капитальному ремонту Дома;

3.7. Управляющая организация осуществляет регистрацию и снятие граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в Доме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г., № 713;

3.8. В перечень выполняемых работ и оказываемых услуг Управляющей организацией по настоящему договору не входит выполнение работ и оказание услуг по содержанию механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри жилых помещений (квартир), и обслуживающего одно жилое помещение (квартиру).

4. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг.

4.1. В соответствии с настоящим договором Управляющая организация обязуется предоставлять собственникам и пользователям коммунальные услуги;

4.2. Качество услуг должно соответствовать обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм, условиям настоящего договора, а также предоставленной Управляющей организацией информации об услугах. Снижение качества услуг допускается исключительно в случаях и в пределах отклонений, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами;

4.3. Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам. Отопительный сезон начинается и заканчивается в соответствии с распоряжением Мэра г. Архангельска;

по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту; по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

по горячему водоснабжению - гигиеническим требованиям по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

по водоотведению - отведению сточных вод.

4.4. Нормативы потребления коммунальных услуг определяются правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Архангельск»

4.5. Стороны устанавливают следующие требования к качеству отдельных видов жилищных услуг:

4.5.1. Вывоз твердых бытовых отходов производится Исполнителем один раз в сутки

4.5.2. Сухую уборку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен подоконников, отопительных приборов и т.д. производить не реже чем через пять дней, помывка стен - не менее двух раз в год, мокрую уборку всех поверхностей выполнять два раза в месяц.

4.5.3. Уборку придомовой территории производить один раз в сутки;

4.5.4. Содержать пожарный выход в исправном состоянии

4.6. Сторонами устанавливаются ограничения по максимальной мощности и иным техническим характеристикам электробытовых машин, приборов и иного электрического оборудования собственников дома и пользующимся помещениями в доме лиц, подключенного к электрическим сетям дома.

5. Права и обязанности сторон.

5.1. При выполнении условий настоящего договора его стороны обязаны неукоснительно соблюдать требования, установленные действующими нормативно-правовыми актами в области эксплуатации и содержания жилищного фонда, в том числе санитарными правилами, нормами противопожарной безопасности, Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда (утверждены Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 170 от 27.09.2003 г.), правила пользования электрической и тепловой энергией, в пределах средств начисленных за содержание и ремонт;

5.2. Заказчик обязан:

5.2.1. Уведомить пользователей о заключении настоящего договора с сообщением данных Управляющей организации, ее месте нахождения, контактных телефонов и графике работы, а также о контактных телефонах и адресе круглосуточной диспетчерской службы, организуемой в соответствии с п. 5.4.11. настоящего договора;

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

5.2.3. Неукоснительно соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25);

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, приборов 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 допуска собственниками и/или пользователями представителей 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 сроки, которые предусмотрены настоящим договором;

5.2.8. Производить перепланировку и переоборудование помещений исключительно в установленном действующим законодательством порядке;

5.2.9. Предварительно согласовывать с Управляющей организацией, а при необходимости - также с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг, - установку и замену индивидуальных приборов учета потребления энергии и других ресурсов;

5.2.10. Исключительно с предварительного письменного разрешения Управляющей организации устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. **Заказчику запрещается** подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам либо не имеющие технических паспортов (свидетельств); нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг; использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления).

5.3. Заказчик вправе:

5.3.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и предоставления услуг установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья граждан, проживающих в доме, не причиняющих вреда их имуществу;

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

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

5.3.4. Требовать устранения Управляющей организацией выявленных недостатков в предоставлении услуг или выполняемых работ при условии, если Управляющая организация была надлежащим образом извещена 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, сроках проведения капитального ремонта, необходимом объеме 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. Внеплановый 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 требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами исполнения настоящего договора;

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, в соответствии с решением Архангельского городского Совета депутатов от 05.03.2005 г., № 409, если иное не предусмотрено правовыми актами и настоящим договором;

5.4.8. Своевременно информировать собственников и пользователей о сроках предстоящего планового перерыва/ограничения 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, в том числе путем истребования бюджетных средств на капитальный ремонт от органов местного самоуправления – мэрии г.Архангельска (согл. ч.1.ст.165 ЖК РФ);

5.4.10. Предоставлять по требованию Заказчика для ознакомления договоры, заключенные с организациями на обслуживание, ремонт и содержание Дома и предоставление коммунальных услуг, а также копии лицензий данных организаций;

5.4.11. Для решения всех вопросов, возникающих при исполнении настоящего договора, Управляющей организацией предоставляются номера телефонов необходимых служб: аварийно-ремонтная служба, тел. 20-67-53 (режим работы: с 17 до 08 час. в будние дни, круглосуточно - в выходные и праздничные дни); тел. эксплуатирующей организации: 24-31-39; тел.Управляющей

организации: 24-22-20 Управляющая организация незамедлительно информирует Заказчика об изменении телефонов.

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

5.4.13. Готовить и представлять Общему собранию собственников не позднее первого декабря каждого года постатейные 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 карточки учета собственников и пользователям жилья, иные аналогичные 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.

5.4.18. Вести учет подачи к Дому энергоносителей, холодной, горячей воды, газа и корректировать расчеты с поставщиками, на основе показаний общедомовых контрольно-измерительных приборов

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 заявкам жильцов предоставлять дополнительные услуги при условии полной их оплаты. Предоставлять данные услуги согласно перечня платных услуг с указанием расценок.

5.6.4. Использовать (сдавать в аренду и использовать иными способами) общее имущество Дома в интересах всех собственников.

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

5.6.6. Стороны также имеют права 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. Заключает 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 объемов и стоимости выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме, а также общей суммы средств, израсходованных Управляющей организацией за отчетный период и нарастающим итогом с начала года. Указанные отчеты предоставляются Управляющей организацией не позднее чем через один месяц после с 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. Мерами 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, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме и коммунальных услуг. (Приложение №6)

7.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании цен (тарифов), устанавливаемых 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 водоснабжению мест общего пользования (подъезды, подвалы, чердаки). Стоимость коммунальных услуг, приходящаяся на места общего пользования, распределяется между собственниками и пользователями пропорционально площади занимаемых ими помещений;

7.3. 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, с момента заключения Договора, по согласованию с Управляющей организацией. Размер платы за коммунальные услуги (п.п.5,6,7,8,прилож.№ 6) изменяется на основании решения уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления;

7.4. Стоимости работ по текущему ремонту Управляющей организацией определяются на основании следующих стоимостных показателей: часовые тарифные ставки принимаются равными утвержденным Администрацией Архангельской области, накладные расходы по видам работ, трудозатраты в чел./часах определяются по Государственным Элементным Сметным Нормам (ГЭСН) по соответствующим видам работ;

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

7.9. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме собственников и пользователей об изменении платы за и коммунальные услуги (газоснабжение, водоснабжение, энергоснабжение) 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 Главы администрации – мэра города Архангельска от 09.12.1996 № 295 «Об изменении порядка снижения населению 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, согласно начальных и конечных сроках выполнения работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, определяемых собственниками помещений в доме по предложению Управляющей организации. 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.

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 № 4 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 иное их несоответствие обязательным требованиям, установленным нормативными документами;

8.2. Передача и обследование общего имущества производится в срок не позднее 01 _____ 2006 года комиссией в количестве не менее 4 членов. Передача общего имущества дома производится собственниками 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 производилось. 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 за каждый день просрочки, от не выплаченных в срок сумм;

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

9.4. Указанная в пункте 9.3. сумма пеней распределяется между собственниками и выплачивается по их требованию пропорционально долям собственников в общем имуществе Дома;

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

- противоправных действий третьих лиц;
- прекращения и/или ограничения подачи энергии; а также иных ресурсов предприятиями-поставщиками коммунальных услуг;
- аварий и иных неполадок на внешних сетях;
- недопуска либо несвоевременного допуска представителей Управляющей организации собственником либо пользователем для проведения планового осмотра, а также для предотвращения и/или устранения аварии;
- перепланировок и переустройства 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 3 (трех) месяцев до истечения указанного 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. По требованию любой из сторон 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 не 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 либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком Доме одному из собственников, указанному 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 01.10.2006 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. Приложения № 4,5,6 оформляются сторонами при подписании договора

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

Плата за жилищно-коммунальные услуги.

№ п.п.	Наименование	Ед. измер.	Стоимость, руб.	Основание
1	Содержание жилья (кроме жильцов 1 и 2 этажей) В том числе: Вывоз ТБО Содержание и ремонт лифта	1 кв. м. общей площади жилья	8,12 0,46 3,15	Решение Архангельского городского Совета депутатов от 21.12.04г. №365
2	Содержание жилья (для жильцов 1 и 2 этажей) В том числе: Вывоз ТБО	1 кв. м. общей площади жилья	4,97 0,46	Решение Архангельского городского Совета депутатов от 21.12.04г. №365
3	Ремонт жилья	1 кв. м. общей площади	2,9	Решение Архангельского городского Совета депутатов от 21.12.04г. №365
4	Капитальный ремонт	1 кв. м. общей площади	2,90	Решение Архангельского городского Совета депутатов от 31.05.06г. №189
5	Горячее водоснабжение	На человека месяц	126,76	Решение Архангельского городского Совета депутатов от 21.12.05г. № 97
6	Отопление при отсутствии общего прибора учета тепловой энергии	1 кв. м. общей площади	15,54	Решение Архангельского городского Совета депутатов от 21.12.05г. № 97
7	Отопление при наличии общего прибора учета тепловой энергии	1 Гкал	523,92	Постановление департамента по тарифам и ценам адм.Арх.обл. от 18.11.2005 г., № 57-э/4
7	Водоснабжение, водоотведение	На человека месяц	92,29	Постановление департамента по тарифам и ценам администрации Архангельской области от 03.12.04г. № 8-В/13
8	Электроэнергия	кВт.ч	1,45	Постановление департамента по тарифам и ценам администрации Архангельской области от 18.11.05г. № 57-э/5

Плата будет пересмотрена при условии принятия Решения Архангельского городского Совета депутатов, либо уполномоченного государственного органа,

Заказчик *Директор МУП "Жилищно-коммунальный сервис"*

Директор управляющей организации

Маркова И.В.

