

ДОГОВОР управления Многоквартирным домом

г. Кириллов

«15» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НЭК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Богданова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Администрация Кирилловского муниципального района в лице руководителя Администрации Кузнецова Александра Леонидовича, действующего на основании решения Представительного Собрания Кирилловского муниципального района от 09.06.2016 № 366, Устава Кирилловского муниципального района и прав по занимаемой должности, в дальнейшем «Собственник», являющаяся единственным собственником помещений и общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Вологодская область, Кирилловский район, г. Кириллов, ул. Ленина, д. 156 на основании акта приёма-передачи дома Собственнику от Застройщика, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Условия настоящего Договора утверждены решением Собственника помещений Многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

Целью настоящего Договора является организация обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома и организация обеспечения Собственников (пользователей) помещений коммунальными услугами (при отсутствии прямых расчетов и/или договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями) в объеме и на условиях, согласованных в настоящем Договоре.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления, имеющих отношение к исполнению настоящего Договора.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию, от имени и за счет Собственника в течение срока действия Договора за плату принимает на себя выполнение услуг, направленных на управление Многоквартирным домом:

- организацию предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома согласно Перечню работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 1 к настоящему Договору);
- организацию обеспечения Собственников (пользователей) помещений качественными коммунальными услугами (при отсутствии прямых расчетов между собственниками и ресурсоснабжающими организациями), включающую в себя заключение соответствующих договоров от имени и за счет Собственников (при отсутствии прямых расчетов и/или договоров между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями) на предоставление коммунальных услуг, взаимодействие с поставщиками коммунальных услуг по поводу исполнения договоров, представление интересов Собственников при взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями, сбор платы за предоставленные коммунальные услуги с последующей передачей денежных средств ресурсоснабжающим организациям, контроль за надлежащим исполнением условий договоров на предоставление коммунальных услуг, а также соблюдением норм действующего законодательства и нормативных актов со стороны ресурсоснабжающих организаций и Собственника.
- осуществление действий, связанных с указанными выше функциями (ведение учета доходов и расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, осуществление сбора платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, организация приема платежей за предоставленные коммунальные услуги с последующей оплатой ресурсоснабжающим организациям (при отсутствии прямых расчетов и/или договоров между собственниками и РСО), организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, установленным соответствующими договорами, ведение технической документации на Многоквартирный дом, прием и рассмотрение обращений Собственников и другие).

2.2. В состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, включаются:

А) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование;

Б) крыши;

В) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

Г) ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

Д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

Е) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

Ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется на основании технического паспорта на жилой дом и может быть изменен решением общего собрания Собственников.

2.3. Организация предоставления обязательных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома осуществляется в пределах собираемых собственниками и пользователями помещений денежных средств в порядке и объемах согласно Приложению № 1 с соблюдением требований настоящего Договора, утвержденного Собственником, и действующего законодательства. Управляющая организация принимает меры к предоставлению Собственникам помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями, соответствующих требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, а также других нормативных актов РФ (при отсутствии прямых расчётов и/или договоров между собственниками и РСО).

2.4. Решения о проведении дополнительного текущего ремонта общего имущества дома (сверх действующего тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества) и об оплате расходов на него (сроки проведения работ, объемы работ, порядок финансирования, сроки возмещения расходов) принимаются общим собранием Собственников (решением единственного собственника) с учетом предложений Управляющей организации.

2.5. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома, контроля над качеством предоставляемых услуг по настоящему Договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора, не относящихся к компетенции общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, Управляющая организация взаимодействует с Уполномоченным представителем, избранным на общем собрании Собственников помещений Многоквартирного дома и действующим от имени всех Собственников Многоквартирного дома.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого по необходимости участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей или подрядной организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.1.2. Требовать через Управляющую организацию (при отсутствии прямых расчётов и/или договоров между собственниками и РСО) перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующими нормативными актами. В случае, если Управляющая организация произвела Собственнику перерасчет размера платы за коммунальные услуги за счет собственных средств, она приобретает право требования соответствующих денежных сумм к ресурсоснабжающей организации независимо от наличия либо отсутствия заключенного между Собственником и Управляющей организацией соглашения об уступке права требования.

3.1.3. При обнаружении недостатков выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества требовать безвозмездного устранения выявленных недостатков.

3.1.4. Требовать от Управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

3.1.5. Участвовать в обследовании технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5.1. Обращаться за установкой прибора учёта в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета. Сайты указанных организаций: по водоснабжению (сайт у организации-поставщика водоснабжения и водоотведения отсутствует), по электроснабжению <http://www.voce.ru/>.

3.1.6. Получать от Управляющей организации сведения:

- об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- о сумме собранных с Собственников денежных средств;

- о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных Договором управления Многоквартирным домом;

- о наличии договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями и порядке оплаты оказываемых услуг и выполняемых работ;

- о телефонах аварийно-диспетчерских служб, о работе бухгалтерии Управляющей организации, часах приема руководителей и специалистами Управляющей организации.

3.1.7. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Собственник (пользователь) помещения обязан:

3.2.1. Допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций.

3.2.2. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, соблюдать права и законные интересы соседей.

3.2.3. Следить за техническим состоянием общего имущества, находящегося в его помещении. При обнаружении неисправности на внутренних инженерных сетях Многоквартирного дома, находящихся в помещении Собственника (сетях водоснабжения, водоотведения и т.п.), принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о них в диспетчерскую или аварийную службу Управляющей организации.

3.2.4. При размещении сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, на конструктивных элементах здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законодательством порядке.

3.2.5. Если помещения оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации после вступления в действие настоящего Договора, для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену приборов учета;

- вести учет потребляемых коммунальных услуг;

- при обнаружении неисправностей приборов учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации;

- не нарушать пломбы приборов учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.6. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях в Многоквартирном доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющей организации.

3.2.7. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, представлять Управляющей организации копию разрешенного проекта перепланировки.

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования в установленном порядке.

3.2.9. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.10. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенные для использования в домашних условиях, а также не подключать и не использовать приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технических паспортов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

Согласно СП 31-11-2003 максимально допустимая мощность в домах, оборудованных газовыми плитами, не более 4,5 кВт на квартиру; в домах, оборудованных электроплитами - не более 10 кВт на квартиру.

3.2.11. Своевременно сообщать Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих – в течении 5 (пяти) рабочих дней, в том числе о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- об изменениях в предоставлении льгот и субсидий согласно действующему законодательству;

- об установке приборов учета на предоставляемые коммунальные услуги;

- в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые услуги;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, в случае временного отсутствия Собственника или пользователя помещения, для проведения аварийных работ.

3.2.12. Участвовать в общих собраниях Собственников, определить Уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом. Исполнять решения общих собраний Собственников. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, информирует об этом Управляющую организацию предварительно.

3.2.13. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (при отсутствии прямых расчетов и/или договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями), а также иные платежи. Управляющая организация не отвечает за непредставление (прекращение оказания) Собственнику коммунальных услуг, связанное с неоплатой или несвоевременной оплатой коммунальных услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями. В том случае, если Управляющая организация по собственной инициативе произвела оплату оказанных Собственнику ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг за счет собственных средств, она приобретает право требования соответствующих денежных сумм к Собственнику независимо от наличия либо отсутствия заключенного между Собственником и ресурсоснабжающей организацией соглашения об уступке права требования.

3.2.14. Собственник обязан ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора.

3.2.15. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, ремонту общего имущества жилого дома, контролировать правильность определения стоимости работ (при необходимости – с привлечением экспертизы) и их качество.

3.3.2. В рамках функции по организации обеспечения Собственников коммунальными услугами заключать агентские договоры, договоры уступки права (требования) с ресурсоснабжающими организациями (при отсутствии прямых

расчетов и/или договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями), в рамках которых вправе:

- определять (согласовывать) порядок использования общего имущества (части общего имущества) Многоквартирного дома, необходимого для обеспечения Собственников коммунальными услугами;
- принимать на себя функцию агента в части сбора с Собственников и пользователей платежей за предоставленные коммунальные услуги, действуя от своего имени, но в интересах и за счет ресурсоснабжающих организаций, в том числе предъявлять Собственникам претензии, иски, инициировать исполнительные действия и прочее;
- приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику коммунального ресурса с соблюдением условий, предусмотренных действующими нормативными актами РФ;
- согласовывать иные условия договоров (соглашений), напрямую не противоречащих законным правам и интересам Собственников.

3.3.3. Производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещении Собственника, проверять рациональность использования коммунальных услуг, при необходимости снимать показания счетчиков приборов учета воды, электроэнергии, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему Договору, требовать устранения выявленных недостатков.

3.3.3.1. В одностороннем порядке изменять плату за предоставляемые коммунальные ресурсы при вступлении в силу нормативных правовых актов, изменяющих порядок определения стоимости коммунальных ресурсов, а также принятия уполномоченным органом власти решения об изменении действующего тарифа (тарифов). В указанных случаях расчёты за коммунальный ресурс будут производиться по стоимости, определённой на основании вновь принятых и вступивших в силу нормативных правовых актов. В случаях, указанных в настоящем пункте, не требуется заключение между Управляющей организацией и Собственником соглашения о внесении изменений в договор.

3.3.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников, выносить на голосование общего собрания вопросы и предложения, касающиеся исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.3.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

3.3.5.1. Обращаться в суд для взыскания задолженности собственника в установленном законом порядке.

3.3.5.1.1. Представлять права и законные интересы собственников в судах и государственных и муниципальных органах по вопросам, связанным с эксплуатацией и надлежащим состоянием общего имущества собственников многоквартирного дома.

3.3.5.2. В том случае, если собственник в течение трёх месяцев не исполняет решение суда о взыскании задолженности перед управляющей организацией, она может привлекать для взыскания задолженности сторонние организации и передавать им необходимую для взыскания задолженности информацию.

3.3.6. Осуществлять целевые денежные сборы по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома. Собранные средства расходуются на основании решения общего собрания.

3.3.7. Инвестировать средства в общее имущество на его ремонт с их последующим возмещением Собственниками:

- для выполнения предписаний государственных органов надзора и контроля;
- для выполнения решений общего собрания Собственников и обеспечения выполнения условий настоящего Договора.

3.3.8. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях, организациях, суде, по вопросам, связанным с содержанием Многоквартирного дома.

3.3.9. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующими нормативными актами Российской Федерации.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Организовывать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в объеме собранных денежных средств в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

3.4.2. Организовывать проведение дополнительного ремонта общего имущества Многоквартирного дома в случае принятия общим собранием Собственников решения о проведении такого ремонта и об оплате расходов на него (объемы работ, порядок финансирования, сроки проведения работ, возмещения расходов).

3.4.3. Организовывать начисление и сбор денежных средств с Собственников (пользователей) помещений Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Обеспечить доставку Собственникам (пользователям) помещений платежных документов не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим. Информировать в платежных документах Собственников (пользователей) помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.4.5. Организовать учет денежных средств, поступивших по настоящему Договору на расчетный счет Управляющей организации, определять порядок их использования строго в соответствии с их целевым назначением. Денежные средства, поступившие за предоставление коммунальных услуг (при отсутствии прямых расчетов между собственниками и ресурсоснабжающими организациями), перечислять соответствующим ресурсоснабжающим организациям, при этом размер перечисленных денежных средств является выручкой (доходом) соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

3.4.5.1. Денежные средства, поступившие за другие виды работ (услуг), оказанных Собственникам (пользователям) помещений Многоквартирного дома по решению общего собрания Собственников или органов местного самоуправления (власти), перечислять соответствующим подрядным организациям, в сумме, соответствующей стоимости работ (услуг), которая является выручкой (доходом) соответствующей подрядной организации.

3.4.6. Предоставлять Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.7. По требованию Собственника или пользователей помещения производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги, а также обеспечить выдачу документов,

подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.4.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества Многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей и незамедлительного устранения аварий и неисправностей (г. Кириллов ул. Урицкого д. 9 (2 этаж), тел. (81757) 3-10-88, 8 (921) 068-33-96).

3.4.8.1 Размещать информацию, установленную законодательством РФ, на сайте ООО «УК «НЭК» <http://ук-нэк.рф/> и иных сайтах, установленных законодательством.

3.4.9. Организовать учет граждан по месту жительства в жилых помещениях Собственников многоквартирного дома.

3.4.10. Обеспечить принятие и хранение имеющейся в наличии технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.11. Контролировать качество поставляемых собственникам коммунальных услуг. Составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при необходимости привлекать при этом представителей ресурсоснабжающих организаций.

3.4.12. Информировать Собственника о причинах предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, о проведении плановых и внеплановых работ путем размещения информации на доске объявлений.

3.4.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 20 рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии (ответ может быть направлен в письменном либо электронном виде).

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения (ответ может быть направлен в письменном либо электронном виде);

3.4.13.1. Приём Собственников ведётся согласно расписанию часов приёма.

3.4.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.4.15. На основании заявки собственника или пользователей помещения направлять своего работника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.4.16. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

IV. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной размеру площади занимаемого помещения.

4.2. Собственник (пользователь) помещения Многоквартирного дома по настоящему Договору обязуется вносить плату, которая включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, включая оплату услуг по управлению многоквартирным домом (включая прибыль Управляющей организации в размере 15%);
- плату за коммунальные услуги и плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (общедомовые нужды), потреблённые на общедомовые нужды, при этом распределение объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, производится между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения;
- плату за иные услуги (по решению общего собрания Собственников или органов местного самоуправления (власти)).

4.4. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за услуги по управлению устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и соглашением сторон.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации;

Размер платы за содержание и текущий ремонт устанавливается на срок 1 (один) год.

4.5. Плата за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) устанавливается в размере тарифов, утвержденных органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Вологодской области, а также на основании решений и постановлений органов местного самоуправления (власти) и ресурсоснабжающих организаций.

Указанная плата (при отсутствии прямых расчетов и или договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями) перечисляется с расчетного счета Управляющей организации соответствующим ресурсоснабжающим и другим организациям, осуществляющим предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам (пользователям) помещений в Многоквартирном доме, в сумме, соответствующей стоимости предоставленных коммунальных и иных услуг, которая является выручкой (доходом) соответствующих ресурсоснабжающих и других организаций.

4.6. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация исполняет агентскую функцию между поставщиками коммунальных услуг и Собственниками помещений (при отсутствии у Собственников

непосредственных правоотношений с ресурсоснабжающими организациями). Управляющая организация обеспечивает условия для предоставления соответствующих коммунальных услуг, обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставления коммунальных услуг, а также в дальнейшем осуществляет перечисление денежных средств соответствующим исполнителям услуг.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, управление и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, которые доставляются Собственникам и пользователям помещений не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник обязан срочно обратиться в Управляющую организацию.

4.8. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление и коммунальные услуги (при отсутствии прямых расчетов и или договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями) Собственники и пользователи помещений вносят путем перечисления денежных средств через отделения банков Российской Федерации ежемесячно не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

4.9. При изменении в установленном порядке тарифов, указанных в пункте 4.2. настоящего Договора, Управляющая организация применяет новые тарифы с момента вступления их в силу с письменным уведомлением в платежных документах Собственников (пользователей) помещений Многоквартирного дома не позднее даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.10. Собственники и пользователи помещений, имеющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на меры социальной поддержки (льготы, субсидии), вносят плату за содержание, управление, текущий ремонт и коммунальные услуги в соответствии с действующими нормативными актами РФ.

4.11. При временном отсутствии Собственника или пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.12. Изменение размера платы за коммунальные услуги, подлежащей перечислению ресурсоснабжающей организации, в случае оказания их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.13. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.1. В случае, если Собственник не своевременно и/или не полностью внёс плату по настоящему Договору, он обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с ЖК РФ.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, под которыми понимаются внешние и чрезвычайные события, наступившие помимо воли и желания Сторон, действия, которых не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3.1. Управляющая организация не отвечает за непредоставление (прекращение оказания) Собственнику коммунальных услуг, связанное с неоплатой или несвоевременной оплатой коммунальных услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями. В случае, если Управляющая организация по собственной инициативе произвела оплату оказанных Собственнику ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг за счет собственных средств, она приобретает право требования соответствующих денежных сумм к Собственнику независимо от наличия либо отсутствия заключенного между Собственником и ресурсоснабжающей организацией соглашения об уступке права требования.

5.3.2. Управляющая организация не несёт ответственности за ущерб, причинённый имуществу собственников в результате противоправных действий собственников и или третьих лиц.

5.3.3. Управляющая организация не несёт ответственности за ущерб, причинённый общему имуществу собственников в результате действий либо бездействий собственников, совместно проживающих с ними лиц, а также лиц, проживающих в помещениях, принадлежащих собственнику, иных лиц.

5.3.4. Управляющая организация не несёт ответственности за ущерб, причинённый имуществу собственников в результате действия непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.4. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством, а также за своевременность и полноту платежей пользователей помещениями.

5.5. Собственник несет ответственность за достоверность предоставленных Управляющей организации данных, влияющих на начисление платежей. В случае выявления нарушения, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему Договору.

5.6. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Уполномоченным представителем в соответствии с пунктом 2.5. Договора, контролирующими органами и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

VI. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу с момента выбора Собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом – Управляющей организацией, либо с момента утверждения Собственниками условий настоящего Договора.

6.2. По окончании срока действия Договора, при отсутствии заявления Управляющей организации либо решения общего собрания Собственников о расторжении настоящего Договора, он считается продленным на тот же срок.

6.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. При расторжении договора по инициативе собственников они должны уведомить управляющую организацию об этом не менее чем за 2 месяца. В течение указанных двух месяцев управление домом будет осуществлять ООО «УК «НЭК». Также договор может быть расторгнут по инициативе управляющей организации, при этом она должна уведомить собственников не менее чем за 1 месяц.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и, получив от Собственника распоряжение, перечислить излишне полученные средства на указанный им счет в течение 5 (пяти) рабочих дней.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные ею на инвестирование в общее имущество Многоквартирного дома в соответствии с п.3.3.7. настоящего Договора.

VII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Настоящий Договор от имени нескольких Собственников одного жилого (нежилого) помещения имеет право по доверенности заключить один из Собственников данного помещения.

При заключении Договора Собственник обязан предъявить Управляющей организации:

- паспорт (иные документы, позволяющие идентифицировать собственника либо его представителя);
- документ, подтверждающий право собственности на данное помещение;
- документы, подтверждающие право на льготы по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

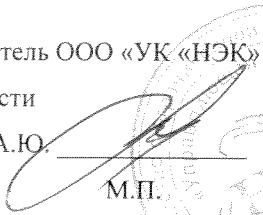

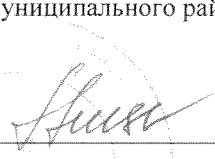
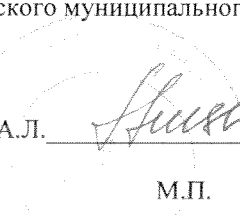
VIII. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор содержит 2 (два) приложения, являющихся его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
2. Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	СОБСТВЕННИК
ООО «УК «НЭК» Обособленное подразделение: 161100, г. Кириллов ул. Урицкого д. 9 (2 этаж) Телефон (81757) 3-10-88 ОГРН 1163525101849 ИНН 3525389022, КПП 351145001 р/с 40702810735300000613 в Санкт-Петербургском РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	Администрация Кирилловского муниципального района 161100, Вологодская область, г. Кириллов, ул. Преображенского, д. 4 Тел. (81757) 3-15-40 факс (81757) 3-13-83 E-mail: 57Kirillovskij@gov35.ru Руководитель Администрации Кирилловского муниципального района
Представитель ООО «УК «НЭК» на основании доверенности Богданов А.Ю.  М.П. 	Кузнецов А.Л.  М.П. 

Приложение №1
Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме по адресу:
Вологодская область, г. Кириллов, ул. Ленина, д. 156

№ п/п	Содержание	Периодичность
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома		
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.	Осмотр. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта;	2 раза в год
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		
1.	Закрытие (открытие) продухов	2 раза в год
2.	Очистка подвала от мусора;	2 раза в год
3.	Погрузка, транспортировка и утилизация мусора	2 раза в год
4.	Закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки;	по мере необходимости, но не реже чем 2 раза в год
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		
1.	Осмотр. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта;	2 раза в год
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		
1.	Осмотр. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта	2 раза в год
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:		
1.	Осмотр. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта	2 раза в год
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		
1.	Осмотр. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта	2 раза в год
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
2.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи	по мере необходимости, но не реже чем 2 раза в год
4.	Очистка кровли от снега и наледи, удаление сосулек, в том числе с применением спецтехники	по мере необходимости
8.	Антисептирование и антиперирование деревянных конструкций	1 раз в 5 лет
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		
по договору со специализированной организацией		
9. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах:		
1.	Замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений	не реже 1 раза в 5 лет.
2.	Поверка общедомовых приборов учета	в соответствие паспортам
3.	Подчеканка канализационных стыков, выравнивание лежаков до 50 мм	2 раза в год;

	76-100 мм	
4.	Прочистка канализационных лежаков, стояков	1 раз в 6 мес.
5.	Разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров	1 раз в год
6.	Прочистка прифундаментных дренажей, выпусков канализационных сетей до первого колодца	1 раз в год.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

1.	Техническое обслуживание и ремонт осветительных установок, электрооборудования	по мере необходимости
2.	Замена ламп внутреннего освещения	по мере необходимости
3.	Снятие показаний общедомового прибора учета,	1 раз в месяц
4.	Поверка общедомового прибора учета	согласно графику
5.	Утилизация ртутьсодержащих ламп мест общего пользования	до 15 ламп на дом

II. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

11. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

1.	Сухая уборка (подметание с предварительным увлажнением) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;	2 раза в неделю
2.	Влажная уборка (мытьё) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;	2 раза в месяц
3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
4.	Мытьё окон;	1 раз в год
5.	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,	4 раза в год
6.	Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,	2 раза в год
7.	Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами:	1 раз в год
	известковое окрашивание оштукатуренных фасадов	
	казеиновое окрашивание фасадов (Фасадная краска)	

12. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период

1.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде (в том числе: подметание свежеснегавпавшего снега, сдвигание свежеснегавпавшего снега движком в валы и кучи) (уборка придомовых территорий)	1 раз в сутки
2.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде (в том числе: подметание свежеснегавпавшего снега, сдвигание свежеснегавпавшего снега движком в валы и кучи) (уборка ступеней и площадок перед входом)	1 раз в сутки
3.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде (в том числе: подметание свежеснегавпавшего снега, сдвигание свежеснегавпавшего снега движком в валы и кучи) (вокруг контейнеров)	1 раз в сутки
4.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада (в том числе: подметание свежеснегавпавшего снега, сдвигание свежеснегавпавшего снега движком в валы и кучи)	сдвигка и подметание - 1 раз в 2 суток
5.	Уборка мусора на контейнерных площадках (в том числе: уборка мусора вокруг контейнера и погрузка его в контейнер)	1 раз в сутки

6.	Очистка урн (в том числе: очистка урн от мусора, транспортировка мусора в установленное место)	1 раз в сутки
7.	Посыпка территории песком	по мере необход.
8.	Механизированная уборка, вывоз и утилизация снега	в дни снегопада
13. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		
1.	Подметание земельного участка в летний период (в том числе: подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место)	1 раз в 2 суток
2.	Уборка мусора с газонов (в том числе: уборка мусора, сучьев и листвы с газонов, транспортировка мусора в установленное место)	уборка листьев, сучьев, мусора - 1 раз в месяц, уборка от случайного мусора - 3 раза в неделю
3.	Уборка мусора с детских площадок (в том числе: уборка мусора, сучьев и листвы с детских площадок, транспортировка мусора в установленное место)	уборка листьев, сучьев, мусора - 1 раз в месяц, уборка от случайного мусора - 3 раза в неделю
4.	Уборка мусора на контейнерных площадках (в том числе: уборка мусора вокруг контейнера и погрузка его в контейнер)	1 раз в сутки
5.	Очистка урн (в том числе: очистка урн от мусора, транспортировка мусора в установленное место)	2 раза в неделю
14. Работы по озеленению придомовой территории в теплый период года:		
6.	Стрижка газонов (в том числе: приготовление газонокосилки к работе, выкашивание газонов, сбор и отвозка травы на расстоянии до 30 м)	3 раза за сезон
7.	Полив газонов	2 раза в месяц
8.	Подрезка деревьев и кустов	2 раза в год

1.

III. Убираемые площади мест общего пользования в многоквартирных жилых домах, обслуживаемых ООО «УК "НЭК"»

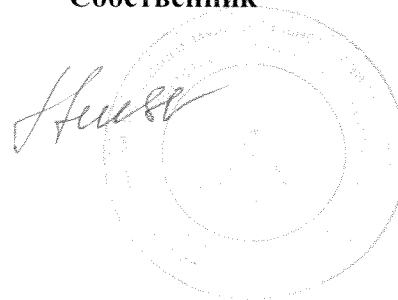
Наименование работы	Периодичность оказания услуг
15. Сухая уборка (подметание с предварительным увлажнением) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов:	
Лестничные площадки и марши нижних трех этажей (оборудование отсутствует)	2 раза в неделю
Лестничные площадки и марши выше трех этажей (оборудование отсутствует)	
16. Влажная уборка (мытьё) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов:	
Лестничные площадки и марши нижних трех этажей (оборудование отсутствует)	2 раза в месяц
Лестничные площадки и марши выше трех этажей (оборудование отсутствует)	
17. Влажная протирка:	
стены, окрашенные масляной краской	2 раза в год
подоконников,	2 раза в месяц
оконных решеток,	2 раза в год
перил лестниц,	2 раза в год
шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	1 раз в месяц
плафоны	1 раз в месяц
почтовых ящиков,	1 раз в месяц

дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
Мытье окон	2 раза в год
Обметание пыли с потолков	2 раза в год

Управляющая организация



Собственник



ПЕРЕЧЕНЬ

общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Вологодская область, г. Кириллов, ул. Ленина, д. 156

1. Помещения общего пользования:
 - 1.1 Межквартирные лестничные площадки
 - 1.2 Лестницы
 - 1.3 Коридоры
 - 1.4 Технический чердак
 - 1.5 Технический подвал (коридоры)
 - 1.6 Крыша
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома:
 - 2.1 Фундаменты
 - 2.2 Стены и перегородки внутри подъездов
 - 2.3 Стены и перегородки внутри помещений общего пользования
 - 2.4 Наружные стены
 - 2.5 Перекрытия
 - 2.6 Входные двери в подъезды и подвалы
 - 2.7 Подъездные окна, окна помещений общего пользования.
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:
 - 3.1 Вентиляция
 - 3.2 Вентиляционные трубы
 - 3.3 Водосточные желоба \ водосточные трубы
 - 3.4 Светильники подъездов, коридоров общего пользования, чердака и дворовой территории
 - 3.5 ВРУ, магистраль с распределительными (этажными) щитками в подъезде
 - 3.6 Сети электроснабжения, за исключением электроразводки, приборов и оборудования в жилых и нежилых помещениях.
 - 3.7 Тепловые завесы, приборы отопления в подъездах.
 - 3.8 Трубопроводы и запорная арматура холодного водоснабжения и канализации в подвале и стояки до ответвления в квартиру, включая запорную арматуру.
 - 3.9 Электрические насосы
4. Придомовая территория, входящая в состав общего имущества многоквартирного дома, с элементами благоустройства и малыми формами.

Управляющая организация



Собственник

