ДОГОВОР №325

управления многоквартирным домом

г.Тосно «01» марта 2013 года

Открытое акционерное общество «Тепловые сети» (далее - Управляющая организация), в лице генерального директора Володкевича Валерия Тадеушевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г.п. Форносово, ул. Круговая, д.9 (далее – Собственник), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация, действуя в интересах Собственников, осуществляет управление многоквартирным домом, в том числе:

1.1.1. Оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома:

состав общего имущества многоквартирного дома определяется Сторонами в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора;

перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, порядок его изменения устанавливается Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора. Указанный Перечень может быть изменен в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством и настоящим договором;

границы внутридомовых и инженерных сетей, входящих в состав Общего имущества Многоквартирного дома, а так же границы эксплуатационной ответственности за их обслуживание между Собственниками и Управляющей организацией, определяются в соответствии с п. 5-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

1.1.2. Предоставляет Собственникам коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление) в случае отсутствия договорных отношения между Собственниками и Ресурсоснабжающими организациями.

1.1.3. На основании заявок Собственника на возмездной основе в согласовываемые Сторонами сроки оказывает (выполняет) разовые услуги (работы).

1.1.4. Выполняет работы по капитальному ремонту в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством и настоящим договором.

1.2. Собственник обязуется оплачивать оказанные услуги и выполненные работы, предоставленные коммунальные услуги в соответствии с условиями Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с Договором, действующими нормативными актами, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, принятыми федеральными органами власти, органами власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования, на территории которых расположен многоквартирный дом.

2.1.2. Обеспечивать техническое обслуживание мест общего пользования дома, крыши, чердака и подвала (техподполья), инженерного оборудования.

2.1.3. Производить осмотр мест общего пользования многоквартирного дома, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

2.1.4. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.

2.1.5. Своевременно производить подготовку многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.6. В согласованные Сторонами сроки и за согласованную Сторонами плату проводить текущий и капитальный ремонт дома и общего имущества в нем.

2.1.7. В предусмотренные нормативными документами сроки уведомлять Собственника:

– о ремонте мест общего пользования многоквартирного дома;

– о внеплановых отключении, испытании или иной смене режима работы инженерных сетей дома;

– о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

2.1.8. По заявкам Собственников в согласованные Сторонами сроки устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире с составлением отдельного договора и акта, выполняются данные работы и приобретаются материалы за счет Собственника.

2.1.9. Ежемесячно (собственными или привлеченными силами) производить расчет размера платы Собственником за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставленных коммунальных и иных услуг.

2.1.10. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.11. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем размещения на информационном стенде многоквартирного дома.

2.1.12. В случае необходимости информировать собственников помещений в доме о состоянии общего имущества, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений.

2.1.13. Вести, хранить и выдавать Собственникам справки формы № 9 (о регистрации по месту жительства) и справки формы № 7 (характеристика жилой площади).

2.1.14. Управляющая организация несет иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными актами и Договором.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать от Собственника надлежащего исполнения его обязанностей по Договору.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу дома, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. Инициировать рассмотрение вопросов, связанных с выполнением Договора, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, как в форме заочного голосования, так и в форме собрания (совместного присутствия) собственников помещений.

2.2.6. Проверять предоставленные Собственником сведения о количестве лиц, проживающих в квартире, показания и сохранность пломб приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов.

2.2.7. Производить опломбирование приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов, плата за потребление которых вносится Управляющей организации.

2.2.8. Заключать от своего имени в интересах Собственника договоры с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг, исполнителями иных услуг, специализированными субподрядными организациями в целях обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации по Договору.

2.2.9. Принимать оперативные решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирных домах, в соответствии с действующим законодательством с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.10. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры аренды нежилых помещений, являющихся общим имуществом МКД. Плата за пользование Общим имуществом поступает на счета Управляющий организации и используется на содержание и ремонт Общего имущества МКД на основании соответствующего решения собственников.

2.2.11. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

2.2.12. Проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.13. Заключать с Собственником возмездные договоры на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, работа или состояние которого не оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома, а также другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту, перепланировке, переоборудованию и переустройству жилого помещения Собственника, и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственником дополнительно согласно договорной цены.

2.2.14. Требовать от Собственника соблюдения норм и правил эксплуатации мест общего пользования многоквартирного дома.

2.2.15. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества, если в период выполнения этих работ изменились цены на используемые материалы или в ходе выполнения работ, обнаружилась необходимость выполнения дополнительных работ, в связи с чем увеличилась общая стоимость работ, но не более, чем на 10% от утвержденной решением общего собрания собственников сметной стоимости работ.

2.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими в жилищной сфере нормативными актами и Договором.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Оплачивать выполняемые (оказываемые) по Договору работы (услуги) и предоставляемые коммунальные услуги (ресурсы) в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.3.2. Ежемесячно, в период с 23 (двадцать третьего) по 25 (двадцать пятое) число месяца, представлять Управляющей организации сведения о показаниях приборов учета потребления коммунальных ресурсов, плата за потребление которых вносится Управляющей организации.

2.3.3. Соблюдать и обеспечивать соблюдение постоянно проживающими и временно находящимися в квартире лицами, подрядчиками (при выполнении в квартире строительных, ремонтных и иных работ), требований нормативных актов, регулирующих порядок пользования, выполнения работ на коммунальных сетях и системах, строительных конструкциях, принятых федеральными органами власти, органами власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования, на территории которых расположен многоквартирный дом, в том числе.

2.3.4. Рационально расходовать воду, электрическую и тепловую энергию.

2.3.5. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

2.3.6. Предварительно до официального согласования уведомить Управляющую организацию о планируемой перепланировки, реконструкции квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустройства квартиры, в т.ч. установки дополнительного оборудования, включая предварительное согласование проектов таких перепланировки, реконструкции, переустройства.

2.3.7. Предъявлять Управляющей организации завершенные перепланировку, реконструкцию квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустройство квартиры, в т.ч. установку дополнительного оборудования, для проверки их соответствия ранее согласованному проекту.

2.3.8. Обеспечить доступ в квартиру представителей Управляющей организации, работников подрядных организации, обслуживающих оборудование дома, для осмотра помещения и оборудования в нём, поверки приборов учёта и проверки монтажа узла учёта потребления коммунальных ресурсов – в заранее согласованное время, а в случаях неисправности оборудования, аварий и возникновения угрозы причинения вреда имуществу третьих лиц и/или общему имуществу многоквартирного дома – в любое время для выполнения ремонтных работ по устранению неисправностей, ликвидации аварий.

2.3.9. Бережно относиться к общему имуществу дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на прилегающей к многоквартирному дому территории.

2.3.10. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества дома.

2.3.11. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования и прилегающей территории многоквартирного дома, в том числе:

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей компанией, производить парковку транспортных средств в специально предназначенных для этих целей местах;
- не осуществлять на прилегающей к дому территории ремонт, помыв автотранспортных средств;
- не сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию;
- не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- за свой счет производить уборку и вывоз строительного мусора и заменяемых конструкций квартиры (дверей, рам, батарей и т.п.) с территории земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.3.12. При длительном неиспользовании квартиры перекрывать краны холодной и горячей воды в ней, а также сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к квартире при его отсутствии.

2.3.13. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в его квартире лицами, привлеченными подрядчиками установленного порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории (для исключения повреждения элементов благоустройства и других транспортных средств).

2.3.14. Соблюдать и обеспечивать соблюдение постоянно проживающими и временно находящимися в квартире лицами, требований нормативных актов, регулирующих порядок содержания домашних животных, принятых федеральными органами власти, органами власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования, на территории которых расположен дом.

2.3.15. Устранять за свой счет любые повреждения конструкций и систем, в т.ч. санитарно-технического электрического и иного инженерного оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, элементов благоустройства придомовой

территории, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, лиц, проживающих с ведома Собственника в квартире, или привлеченных подрядчиков.

2.3.16. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

2.3.17. Письменно извещать Управляющую организацию о наступлении одного из перечисленных ниже событий, с указанием его даты и иных указанных ниже сведений, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня:

- передачи квартиры Собственником в наём третьим лицам – с указанием дополнительно контактных данных (наименование или Ф.И.О., контактный телефон) нанимателя;
- государственной регистрации прекращения права собственности (права владения) Собственника на квартиру – с указанием дополнительно контактных данных (наименование или Ф.И.О., контактный телефон) нового собственника (владельца) и приложением заверенной Собственником копии документа, являющего основанием для прекращения права.

2.3.18. Извещать Управляющую организацию о количестве лиц, проживающих в квартире, как постоянно зарегистрированных, так и временно проживающих. При расчете платы за коммунальные услуги в отсутствии установленных приборов учета, учитывается количество граждан:

- проживающих и зарегистрированных в жилом помещении,
- зарегистрированных, но не проживающих в жилом помещении,
- временно проживающих граждан, то есть проживающих, но не зарегистрированных в жилом помещении.

В случае отсутствия информации (уведомления Собственника) о количестве лиц, проживающих в квартире, Управляющая организация комиссионно, в присутствии не менее чем двух заинтересованных лиц (члены совета дома или иные Собственники данного МКД) составляют Акт о выявлении количества фактически проживающих граждан. Дальнейшие расчеты за коммунальные услуги производятся на основании Акта по количеству фактически проживающих граждан.

2.3.19. Информировать Управляющую организацию о принятых на общих собраниях собственников помещений решениях с приложением копии протокола общего собрания.

2.3.20. Установить в квартире индивидуальные (квартирные) приборы учёта потребления коммунальных ресурсов в предусмотренные Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сроки.

2.3.21. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.3.22. Собственник несет также иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Проверять выполнение Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

2.4.2. Обратиться к Управляющей организации по уменьшению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, платы за предоставленные коммунальные услуги в связи со снижением объема и качества их предоставления на основаниях, в размере и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

2.4.3. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

2.4.5. На общем собрании Собственников помещений вносить изменения в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не чаще одного раза в год.

2.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

3. Порядок оплаты и расчеты

3.1. Цена Договора устанавливается для каждого собственника в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональной занимаемому Собственником помещению и состоит из:

3.1.1. Плата за жилое помещение, включающая в себя:

- плата за содержание общего имущества многоквартирного дома;
- плата за текущий ремонт общего имущества дома;
- плата за управление многоквартирным домом;
- взнос в целевой фонд капитального ремонта общего имущества дома.

3.1.2. Плата за предоставленные коммунальные услуги;

3.1.3. Плата за иные оказанные (выполненные) разовые услуги (работы).

3.2. Размер платы за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества а так же управление многоквартирным домом устанавливается на основании решения общего собрания Собственников помещений, а при отсутствии такого решения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.3. Размер платы для формирования целевого фонда капитального ремонта многоквартирного дома устанавливается на основании решения общего собрания Собственников помещений.

При недостаточности средств в фонде капитального ремонта для проведения необходимых работ Управляющая организация инициирует принятие собственниками помещений в доме решения о порядке финансирования работ по капитальному ремонту.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по решению общего собрания Собственников. Решение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям опломбированных приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством, количества проживающих в квартире лиц, общей площади квартиры и иных расчётных показателей в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и тарифов на соответствующий коммунальный ресурс, установленных в соответствие с действующим законодательством РФ.

3.5. Размер платы за иные оказанные (выполненные) разовые услуги (работы) определяется соглашением сторон в соответствии с утвержденными Управляющей организацией расценками.

3.6. Управляющая организация вправе заключить с третьим лицом, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы, договор на организацию начисления и сбора

платежей за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги Собственникам помещений многоквартирного дома.

Управляющая организация в этом случае вправе передать вышеназванному учреждению персональные данные Собственников, необходимые для осуществления начисления платы за работы и услуги, выполняемые Управляющей организацией по настоящему договору.

3.7. Плата по Договору вносится Собственником Управляющей организации ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа следующего за оплачиваемым месяцем по платежным документам, выставляемым Управляющей организацией или иным уполномоченным лицом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации или иного уполномоченного лица. Собственник самостоятельно несет расходы, связанные с внесением платежей по Договору через платежных агентов, включая банковские организации.

3.8. Обязанность Собственника по оплате оказываемых услуг и выполняемых работ, предоставляемых коммунальных услуг возникает со дня возникновения у него права собственности на жилое или нежилое помещение. Неиспользование квартиры Собственником не является основанием невнесения платежей по Договору.

4. Ответственность сторон

4.1. За нарушение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, предусмотренном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса России за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с п. 3.7. Договора.

4.3. При просрочке внесения платы за предоставляемые коммунальные услуги Управляющая организация вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг, оплата которых просрочена в порядке и на основаниях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ. Оказание иных услуг (выполнение работ) может быть приостановлено Управляющей организацией при просрочке внесения платы более чем на 2 (два) календарных месяца с последующим, не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня начала приостановления, направлением Собственнику соответствующего уведомления.

4.4. В случае выполнения Собственником самовольного переустройства (перепланировки) квартиры Собственник самостоятельно несет ответственность за ущерб, нанесенный в результате таких действий общему имуществу многоквартирного дома, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц.

4.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги дальнейшие расчеты за коммунальные услуги производятся на основании Акта, составленного в соответствии с п. 2.3.18. настоящего договора по количеству фактически проживающих граждан.

При этом Собственник уплачивает Управляющей организации убытки в размере суммы невнесенных коммунальных платежей рассчитанных за 12 месяцев, предшествовавших составлению Акта, исходя из количества выявленных фактически проживающих лиц и тарифов на коммунальные услуги, действующих на момент составления акта (п. 2.3.18.).

5. Обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности за неисполнение обязательств

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или предотвратить, включая стихийные бедствия, объявленную или фактическую войну, блокаду, гражданские волнения, эпидемии, акты государственных органов и действия властей, действия субъектов естественных монополий, предоставляющих коммунальные ресурсы.

5.2. Достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия предусмотренных п. 5.1. обстоятельств является документ, выданный соответствующим компетентным государственным органом или субъектом естественной монополии.

5.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие обстоятельств, указанных в п. 5.1. Договора, должна немедленно известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

5.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1 Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.5. Основаниями освобождения Управляющей организации от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) её обязанностей по Договору являются:

–истечение нормативного срока эксплуатации общего имущества дома;

–недостаток средств в фонде капитального ремонта и иных целевых фондах, создаваемых по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

–нарушение ресурсоснабжающими и/или сетевыми организациями установленных порядка предоставления коммунальных ресурсов, сроков уведомления Управляющей организации об изменении режима предоставления коммунальных ресурсов;

–совершение собственниками, лицами, проживающими или использующими жилищный фонд, нежилые помещения, действий, приводящих к порче общего имущества дома;

–аварии инженерных сетей или иного оборудования, произошедшие не по вине Управляющей организации;

–исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятых без учета предложений Управляющей организации;

–выполнение собственниками помещений несогласованных переустройства или перепланировки помещений, результатом которых явилось снижение качества предоставляемых коммунальных и иных услуг;

–отсутствие необходимых решений общего собрания о ремонте общего имущества дома, несмотря на информирование со стороны Управляющей организации;

–отсутствие финансирования (фактической оплаты собственниками МКД) за содержание общего имущества МКД. Работы аварийного характера устраняются незамедлительно, остальные работы по перечню выполняются по мере необходимости и согласно планам работ на текущий год.

6. Порядок изменения и досрочного расторжения договора

6.1. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.2. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или действующим российским законодательством.

6.3. Изменения Договора, связанные с прекращением действия нормативных актов, регулирующих жилищные отношения, вступлением в силу новых нормативных актов, регулирующих жилищные отношения, изменением размера или введением новых тарифов уполномоченными государственными и муниципальными органами, оформляются путем уведомления собственников помещений в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.4. Договор подлежит досрочному расторжению:

– при прекращении существования дома или квартиры – со дня установления такого прекращения актом уполномоченного государственного (муниципального) органа;

– в случае если многоквартирный дом будет признан непригодным для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает – со дня признания дома непригодным к использованию по назначению актом уполномоченного государственного (муниципального) органа;

– при прекращении права собственности (или права владения) Собственника на помещение – со дня поступления в Управляющую организацию уведомления о смене собственника помещения;

– по требованию одной из Сторон - в случае действия обстоятельств, указанных в п. 6.1. Договора, в течение более чем 6 (шести) месяцев;

– в иных случаях и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в доме (или председателю совета дома) об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, платы за управление домом, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений.

6.6. О досрочном расторжении Договора по заявлению одной из Сторон другая Сторона должна быть уведомлена не позднее, чем за 1 (один) месяц до дня прекращения действия Договора.

6.7. При досрочном расторжении Договора обязательства Сторон считаются прекращенными со дня такого расторжения, за исключением обязательств по взаиморасчётам Сторон, которые прекращаются исполнением.

6.8. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет, вступает в силу с момента подписания.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, подлежат урегулированию в переговорном порядке.

8.2. Споры и разногласия, не разрешенные путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения дома, за исключением споров, связанных с защитой прав потребителей, подсудность которых определяется в соответствии с действующим российским законодательством.

9. Заключительные положения

9.1. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, если иное не предусмотрено действующими нормативными актами и Договором.

9.3. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Уведомления и сообщения Управляющей организации будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены одним из способов, предусмотренных Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Правительством России.

9.4. Стороны допускают использование Управляющей организацией факсимиле подписи её руководителя, но только совместно с печатью Управляющей организации.

9.5. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений (жилых и нежилых) в доме.

9.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

9.7. Настоящий Договор составлен в форме одного документа, подписанного Сторонами.

9.8. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

10.Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:
ОАО «Тепловые сети»
Юр.адрес:187000, ЛО, г.Тосно,
ул.Боярова, д.1
Почт.адрес:187000, ЛО, г.Тосно,
ул.Боярова, д.20
Тел. 8(81361) 2-28-93
ИНН 4716024190 КПП 471601001
р/с 40702810862000000581
к/с 30101810400000000729
БИК 044106729
Филиал Ленинградский областной
ОАО Банк ВТБ г.Тосно

Генеральный директор
ОАО «Тепловые сети»_____ В.Т.Володкевич

Собственники помещений:
Глава администрации
Форносовского городского поселения_____М.М. Попов

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от «01» марта 2013 года №325

Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

№ п/п	Наименование работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а так же иных работ и услуг, оказываемых управляющей организацией
1.	**Содержание общего имущества дома (конструктивные элементы здания),** в том числе: осмотр кровли, 2 раза в год; осмотр подъездов и конструкций зданий (стены, фундаменты, отмостки, и т.п. 2 раза в год); осмотр вент.каналов в квартирах; прочистка вентиляционных каналов.
2.	**Содержание общего имущества дома (внутридомовое инженерное оборудование),** в том числе: осмотр системы ЦО в чердачных или в подвальных помещениях, (2 раза в год); осмотр систем водоснабжения и канализации в подвал.помещении,2 раза в год; осмотр вводных электрических щитков, 2 раза в год; осмотр водопровода, канализации, спуск и наполнение воды системы отопления; ликвидация воздушных пробок в системе отопления, стояках; промывка гидропневматическим способом системы отопления; очистка внутренней канализационной сети от стояка до колодца(лежак); смена арматуры диам. до 20мм; смена арматуры диам. до 32мм;
3.	**Санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий,** в том числе: влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей (ежедневно 250 дней); мытье лестничных площадок и маршей (1 раз в месяц) ; мытье окон (1 раз в год); *холодный период*: подметание свежевыпавшего снега вручную (1 раз в сутки в дни снегопада); очистка территории от наледи; подсыпка территории песком (1 раз в сутки во время гололеда). *теплый период*: подметание территории вручную (1 раз в двое суток); уборка газонов от мусора (1раз в трое суток); сезонное выкашивание газонов, 2 раза в год; очистка газонов от опавших листьев
4.	**Аварийное обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, водоотведения, холодного горячего водоснабжения, электроснабжения,** в том числе: ремонт, замена запорной арматуры сгонов на трубопроводе, установка бандажей на трубопроводе; смена небольших(до 2-х метров) участков трубопровода; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; содержание круглосуточной оперативно-диспетчерской службы; ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры в системах отопления, ликвидация течи путем уплотнения соединения труб, арматуры и нагревательных приборов, ремонт и замена сгонов на трубопроводе, смена небольших участков трубопровода (до 2 м), выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода. Внутридомовые сети электроснабжения и электрооборудование.
5.	**Вывоз твердых бытовых отходов с утилизацией.**
6.	**Услуги по управлению многоквартирным домом в том числе: услуги по сбору и начислению платежей за оказанные ЖКУ; услуги паспортной службы.**
	Дополнительные работы и услуги
1.	**Обслуживание газоиспользующего оборудования и газовых счетчиков**

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
от «01» марта 2013 года №125

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами благоустройства и озеленения. До момента государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом для определения объемов работ и услуг, оказываемых управляющей организацией по его содержанию, земельный участок рассматривается в границах, установленных техническим паспортом на многоквартирный дом.
2.	Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого(нежилого) помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого(нежилого) помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
3.	Крыши.
4.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого(нежилого) помещения (квартиры).
6.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
7.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления электроснабжения и газоснабжения в границах установленных, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.