Уважаемый собственник!

Предлагаем Вам рассмотреть договор на обслуживание с домофонной компанией «Центр Сервис», а так же коммерческое предложение на монтаж системы домофонов по дому: г.Архангельск, ул. Овощная, д.21. Обращаем Ваше внимание, что цена на обслуживание определена - **за квартал**, а стоимость на монтаж включает только 1 подъезд; соответственно на 2 подъезда - **142 363,54 рубля.**

Так же предлагаем рассмотреть договор управления. Свои замечания, подтверждения, разногласия направлять на электронный адрес: **ukciti29.ru@yandex.ru** **,** перейти можно по ссылке на нашем сайте в разделе «О компании».

**ДОГОВОР**
**ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ**
**И ПРОВЕДЕНИЮ РЕМОНТНЫХ РАБОТ № 2770**

г. Архангельск 05 февраля 2018 г.

**ООО «Цифрал-Сервис Архангельск»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Пальяновой Элины Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **ООО «Белый город»** в лице директора Арканниковой Нины Владиславовны, действующей на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1. Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказать услуги по техническому обслуживанию и проведению ремонтных работ комплекта оборудования (далее по тексту «ТО»), входящего в видеодомофонную систему контроля и управления доступом (далее по тексту МКД), установленного в жилом доме по адресу: **ул. Овощная, дом 21, подъезд 1, 2** (далее по тексту «Объект»).

1.2. Заказчик обязуется оплачивать услуги, указанные в п.1.1 в сроки, и на условиях предусмотренных настоящим договором.

**2. Стоимость работ и порядок расчетов**

2.1. Стоимость технического обслуживания и ремонта составляет для квартир с аудио трубкой **147 рублей (Сто сорок семь рублей) 00 коп,** для квартир с видеомониторами подключенными к камере видеонаблюдения **258 рублей (Двести пятьдесят два рубля) 00 коп. в квартал с квартиры.**

2.2. В стоимость работ по техническому обслуживанию и ремонту включена стоимость работ по устранению характерных неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации (Приложение № 1).

2.3. Начисление абонентской платы за услуги по техническому обслуживанию МД начинается с момента подписания Акта приёма – сдачи работ к договору подряда Заказчиком.

2.4. Оплата за предоставляемые исполнителем услуги, производится по счету на расчетный счет Исполнителя. Абонентская плата вносится ежеквартально, не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

2.5. Ремонт МД, возникший в результате неправомерных действий третьих лиц и стоимость израсходованных запчастей, Заказчиком дополнительно не оплачиваются.

2.6. Если неисправность возникла по вине Заказчика в результате несоблюдения правил эксплуатации оборудования, указанных в Приложении № 2, небрежности, ремонта или попытки ремонта, предпринятых лицами, не имеющими на это права, ремонт производится за плату по действующему на тот момент прейскуранту Исполнителя.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1 Исполнитель обязан:**

3.1.1 Выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту МКД добросовестно, с надлежащим качеством;

3.1.2 Соблюдать правила по технике безопасности, пожарной безопасности;

3.1.3 Передать Заказчику необходимые реквизиты для вызова представителей сервисной службы Исполнителя для проведения ремонта;

3.1.4 Обеспечить выезд представителей сервисной службы к Заказчику для ремонта оборудования в течение 48 часов после поступления заявки (за исключением выходных и праздничных дней). В случае технической неисправности оборудования, требующей ремонта или замены комплектующих в лабораторных условиях, сроки ремонта оговариваются индивидуально;

3.1.5 За дополнительную плату обеспечить устранение неисправностей и аварий, возникших по вине Заказчика;

3.1.6 По письменному заявлению Заказчика отключить внутриквартирную точку подключения (далее по тексту ВКТП) от МКД, либо приостановить обслуживания в случае систематической неоплаты (два раза и более) по настоящему договору. Повторное подключение данной ВКТП к МКД, либо возобновления обслуживания производится по письменному заявлению Заказчика, после полного погашения задолженности по оплате, в соответствии с действующими расценками Прейскуранта, на день подключения.

**3.2. Исполнитель имеет право:**

3.2.1. В случае не выполнения Заказчиком инструкции по эксплуатации МКД Исполнитель вправе приостановить предоставление услуг с отключением ВКТП нарушителя;

3.2.2. Прекратить работы по техническому обслуживанию и ремонту или уменьшить их объем, в случае невыполнения Заказчиком условий настоящего договора по оплате услуг;

3.2.3. Не приступать к оказанию услуг, в случае нарушения на объекте санитарных (наличие грызунов в подвальном помещении, залив водой территории Объекта и т.д.) и противопожарных норм, до устранения Заказчиком указанных нарушений.

3.2.4. В случае не внесения платы за техническое обслуживание МКД, более 2-х раз подряд, Исполнитель имеет право принять решение об отключении данной ВКТП . О принятом решении Исполнитель письменно извещает Заказчика.

**3.3. Заказчик обязан:**

3.3.3. При оказании Исполнителем услуг по настоящему договору создать ему условия, соответствующие действующим санитарным и противопожарным нормам;

3.3.4. Довести до сведения всех жильцов - пользователей СКУД условия настоящего договора;

3.3.5. Оплачивать услуги Исполнителя в размере, порядке и сроки в соответствии с условиями настоящего договора;

3.3.6. Обеспечить свободный доступ персонала Исполнителя к электрощитовому и общеподъездному стояку, а также в подвальное, или иное помещение для проведения работ (оказания Услуг) по техническому обслуживанию и текущему ремонту МКД, в согласованное между сторонами время.

3.3.7. Своевременно принять по Акту приёмки выполненные Исполнителем работы по ТО, с момента письменного извещения Заказчика об окончании работ, либо письменно мотивировать отказ от приемки работ. В случае уклонения Заказчика от подписания Акта приёмки выполненных работ, по истечении 5 дней, с момента письменного извещения о выполненных работах, при отсутствии мотивированного отказа, обязательства Исполнителя считаются выполненными в полном объёме;

3.3.8. Извещать Исполнителя о возникшей поломке или аварии МКД согласно Правилам подачи заявки, указанным в п.8.7. настоящего договора;.

**3.4. Заказчик имеет право:**

3.4.3. Контролировать фактический объем и качество работ, выполненных Исполнителем;

3.4.4. Переносить по согласованию с Исполнителем сроки выполнения работ;

## 4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору, предусмотренных п.3.3. настоящего договора, все негативные последствия, относятся на счёт Заказчика;

4.2. В случае объективных причин, возникших у Заказчика при задержке в перечислении платежей, он обязан известить об этом Исполнителя в письменной форме.

4.3. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 5. Форс-мажор

5.1. Ни одна из сторон не несёт ответственности перед другой стороной за задержку, недопоставку или невыполнение обязательств по настоящему договору, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, стихийные бедствия, пожары, акты или постановления местных органов власти.

## 6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного взаиморасчёта сторон. Договор заключен на неопределенный срок.

6.2. Договор считается пролонгированным на один год, если ни одна из сторон не заявит в письменной форме о его прекращении или изменений условий настоящего договора, за один месяц до его окончания.

6.3. Заказчик имеет право с согласия всех доверителей расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предупредив Исполнителя не менее чем за 30 дней до расторжения договора и оплатив Исполнителю понесенные им расходы, сумма которых равна стоимости материалов и работ на день расторжения договора.

## 7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при реализации настоящего договора, будут решаться путём переговоров, а в случае невозможности – в Арбитражном суде г. Архангельска.

## 8. Прочие условия

8.1. Ущерб, нанесённый в результате выполнения работ по настоящему договору третьим лицам, возмещается Исполнителем;

8.2. Наличие недостатков и сроки их устранения фиксируются в двустороннем акте, подписываемом Заказчиком и Исполнителем;

8.3. Исполнитель не несёт ответственности за действия третьих лиц, привлечённых Заказчиком для выполнения каких-либо работ, повлекших отказы, сбои работы МКД, а также в случаях, если установленная, до момента заключения настоящего договора, ВКТП не соответствует техническим условиям МКД;

8.4. Оплата стоимости вышедшего из строя по вине Заказчика оборудования МКД и его ремонт, производится Заказчиком в полном объёме. Стоимость ремонтно-восстановительных работ определяется в соответствии с действующим прейскурантом.

8.5. Ремонт и замена оборудования производится за счёт Заказчика в случаях, если:

8.5.1. В систему внесены какие-либо изменения без письменного согласия Исполнителя;

8.5.2. Оборудование стало непригодным к использованию по небрежности Заказчика, несоблюдения Заказчиком инструкции по эксплуатации оборудования; ремонта или попыток ремонта, предпринятыми лицами, неуполномоченными Исполнителем на проведение ремонтных работ, невозможности проведения профилактических работ, возникшей по вине Заказчика;

8.5.3. Оборудование стало непригодным в результате обстоятельств, таких как, короткое замыкание, изменение напряжения в питающей сети, обгорание, пожар, повреждения средствами тушения пожара, удар молнии, различного вида взрывы, военные действия, неумышленные или преднамеренные действия, залив

водой или другими жидкостями, стихийные бедствия и т.д., а также при несоблюдении на объекте санитарных норм, наличия следов воздействия на оборудование грызунов, насекомых.

8.5.4. Установленная до момента заключения настоящего договора ВКТП, не соответствует техническим условиям СКУД.

Данные обстоятельства отражаются в Акте осмотра технического состояния оборудования, составленном комиссией в составе представителей Заказчика и представителей Исполнителя. Стоимость данных работ определяется согласно действующему, на момент ремонта и замены оборудования, прейскуранту Исполнителя;

8.6. Заказчик сообщает обо всех происшедших авариях и неисправностях в рабочее время с 09:00 до 18:00 (за исключением выходных и праздничных дней) по телефонам: 42-20-02 с соблюдением правил подачи заявки, указанных в п.8.7. настоящего договора.

8.7. **Правила подачи заявки**

При подаче заявки пользователь в обязательном порядке должен сообщить оператору следующие сведения:

- полный адрес, в котором установлена СКУД: улица, № дома, корпус, № подъезда, № квартиры;
- Ф.И.О. заявителя, контактный телефон;
- подробное описание неисправности;
- после подачи заявки по телефону, пользователь обязан узнать у диспетчера порядковый номер, за которым зарегистрирована заявка.

В случае несоблюдения пользователем всех вышеуказанных требований к оформлению заявки на вызов специалиста для выполнения ремонтных работ, заявка считается не принятой, и претензии по поводу несвоевременного устранения возникшей неисправности Исполнителем не принимаются.

8.8. Стоимость дополнительных работ, не входящих в объём работ, предусмотренных в рамках настоящего договора, оговаривается между Заказчиком и Исполнителем в дополнительных соглашениях.

## 9. Заключительные положения

9.1. Любые изменения текста настоящего договора оформляются дополнительным соглашением

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора. Все ранее имевшиеся устные договоренности утрачивают свою силу.

## 10. Адреса и реквизиты сторон

**Заказчик:**

ООО "Белый город"
Адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Октябрят, д.27, пом.14
ИНН/КПП 2901109624 / 290101001 ОГРН 1022900521049
р/с 40702810432190000905
БИК 044030786
кор./сч. № 30101810600000000786
Филиал "Санкт-Петербургский " АО "Альфа-банк"

М.П.

_____ / Арканникова Н.В./

**Подрядчик:**

ООО «Цифрал-Сервис- Архангельск»
163000 г. Архангельск, ул. Выучейского д.14
ИНН/КПП 2901151834/290101001
Архангельское ОСБ №8637 г. Архангельск
Р/счет 40702810904000006103
К/счет 30101810100000000601
БИК 041117601, ОГРН 1062901062762

М.П.

_____/Пальянова Э.А./

**Приложение № 1**
к договору об оказании услуг по техническому обслуживанию
и ремонту системы ограничения доступа

**Перечень работ по техническому обслуживанию и планово-предупредительных работ**

В процессе эксплуатации домофон требует периодического технического обслуживания. Техническое обслуживание проводится ежеквартально.

1. Перечень работ по техническому обслуживанию, проводящихся на подъезде:
   1.1. Внешний осмотр входной двери, вызывной панели, электромагнитного замка, доводчика, а также коммутатора и блока питания, находящихся в слаботочной части этажного распределительного электрощитка;
   1.2. Проверка состояния креплений и соединительных узлов доводчика дверного.
   1.3. Регулировка скорости закрывания двери;
   1.4. Проверка и по необходимости регулировка электромагнитного замка;
   1.5. Очистка гнезда считывателя ключа и решетки микрофона;
   1.6. Проверка электрических соединений (контактов вызывной панели, блока питания, коммутатора, кнопки «ВЫХОД» и автомата аварийного выхода, «расположенного в слаботочной части эл. щита»);
   1.7. Замер омического сопротивления соединительных линий между коммутатором и вызывной панелью и доведения их параметров до нормы;
   1.8. Проверка двусторонней аудиосвязи с абонентом и проверка срабатывания кнопок дистанционного открывания двери (из квартир) – выборочно;
   1.9. Смазка петель двери при наличии признаков плохой работы (скрип, заедание и т.п.).
   1.10. Прозвонка коммутатора на наличие короткого замыкания;
   1.11. Очистка печатных плат от пыли (с применением мягкой кисти);
   1.12. Очистка контактов системного разъема коммутатора;
   1.13. Проверка и замена (при необходимости по износу) кабелей;
   1.14. Осмотр и ревизия клеммных коробок в межэтажных эл. щитках слаботочных сетей и коммутационных цепей;
   1.15. Проверка и протяжка контактов «0» провода питания в эл. щитке силовых цепей;
   1.16. Замена (по необходимости) маркировки в цепях питания и упорядочивания эл. проводки;
   1.17. Проверка и замена автомата силовых цепей при обнаружении механических повреждений;
   1.18. Установка и обеспечение работы видеораспределителя в этажном щите;
   1.19. Поддержание рабочих параметров и настройка видеораспределителя;
   1.20. Техническое обслуживание камеры видеонаблюдения;
   1.21. Установка и обеспечение работы общеподъездных блоков питания;
   1.22. Иные работы необходимые для поддержания работоспособности Оборудования.

При наличии значительных площадей, пораженных ржавчиной, производится покраска двери (в период с мая по сентябрь).

**Приложение № 2**
к договору об оказании услуг по техническому обслуживанию
и ремонту системы ограничения доступа

## 1.4. Требования безопасности.

1.4.1 **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**

- эксплуатация домофона в помещениях с повышенной влажностью (помещения, в которых влажность воздуха выше 80%, когда потолок, пол, стены и предметы, находящиеся в помещении, покрыты влагой) или наличием токопроводящей пыли;
- производить регулировку, ремонт электрооборудования лицам, не имеющим специальной подготовки;
- снимать крышку блока питания, производить ремонт других элементов;
- устанавливать в блок питания самодельные предохранители;
- Принудительное закрытие двери (вызывает преждевременный износ доводчика);
- Принудительное открытие двери при закрытом замке (снаружи с помощью отжимания пост. предметами, изнутри – ударом корпусом тела и т.п.)
- Прикладывание к лузе-считывателю посторонних предметов, в том числе источников питания (элементов питания, аккумуляторов, эл. разрядников и т.п.);
- Подкладывание под петли или между створкой и рамой и т.д. посторонних предметов (вызывает деформацию или повреждение двери);
- Подвергать любые составные части системы (в том числе ключ) ударам или другим механическим воздействиям, а также нагреванию или охлаждению сверх установленных температур, попаданию воды, химически агрессивных веществ, красок, клеев и т.п.
- Разбирать составные части системы (в том числе ключ), изменять полярность при подключении переговорного устройства в квартире, а также вторгаться в кабельные линии системы, прикладывать напряжения, заземлять и т.п.
- Подключать к системе неоригинальное оборудование, использовать неоригинальные расходные материалы

1.4.2 **ВНИМАНИЕ**! В целях обеспечения пожарной безопасности соблюдайте указанные правила:

- оберегайте электрический шнур от повреждений. При повреждении шнура блока питания - его замену должен производить квалифицированный электрик, имеющий право на проведение этой работы.

С инструкцией ознакомлен _____/ _____/

**Коммерческое предложение на монтаж домофонной системы с видео визуализацией.**
**Объект: ул. Овощная 21, подъезд 1, 9этажей,1вход, 1 эл. стояк, 54 квартиры**
**доработка старой двери**

**МКД (монтаж домофонной системы)**

| № | Наименование | Ед. изм | Кол-во | Цена шт./м. | Итого |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Монтаж МКД+ГСМ | шт. | 1 | 12 351,00 | 12351,00 |
| 2 | Кодировка ключей | шт. | 200 | 0,39 | 78,00 |
| 3 | осмотр/смета | шт. | 1 | 1 560,00 | 1560,00 |
| **Итого:** | | | | | **13989** |
| | | | | | |
| **Дверь** | | | | | |
| 1 | дверь (доработка) | шт. | 1 | 1950 | **1950** |
| | | | | | |
| **Оборудование** | | | | | |
| 1 | Блок вызова "Цифрал CCD-2094/PV" | шт. | 1 | 5286,24 | 5286,24 |
| 2 | Коммутатор "Цифрал КМГ-100" | шт. | 1 | 1227,43 | 1227,43 |
| 3 | Кнопка "Цифрал КОД-СП2" | шт. | 1 | 251,21 | 251,21 |
| 4 | Блок питания БПНГ 24*1,5 | шт. | 1 | 1159,24 | 1159,24 |
| 5 | ЭМЗ | шт. | 1 | 1602,32 | 1602,32 |
| 6 | Контроллер Т-147 | шт. | 1 | 373,00 | 373,00 |
| 7 | МППС | шт. | 1 | 420,75 | 420,75 |
| 9 | доводчик двери | шт. | 1 | 1829,19 | 1829,19 |
| 10 | ТАП "КМ-2" | шт. | 54 | 500,00 | 27000,00 |
| 10 | ключ электронный | шт. | 200 | 20,00 | 4000,00 |
| **Итого** | | | | | **43149,38** |
| | | | | | |
| **Расходные материалы** | | | | | |
| 1 | кабель КСПВ 20х0.4 | м | 60 | 32,00 | 1920,00 |
| 2 | кабель ШВВП 2х0.75 | м | 40 | 10,93 | 437,20 |
| 3 | кабель РК 75х2х11 | м | 60 | 11,21 | 673,14 |
| 3 | Кабель ВВГ 2х1,5 | м | 2 | 28,53 | 53,40 |
| 4 | Дюбель 6х30 | шт. | 200 | 1,59 | 318,00 |
| 5 | Саморез 3,0х32 | шт. | 200 | 0,33 | 66,00 |
| 6 | Перфолента 12х0,75 | м | 3 | 8,78 | 26,34 |
| 7 | Розетка 220В двойная | шт. | 1 | 48,98 | 48,98 |
| 8 | Автомат Выключатель ВА-47-29 2А | шт. | 1 | 141,60 | 141,60 |
| 9 | Планка установочная для автомата | шт. | 1 | 2,85 | 2,85 |
| 10 | труба гофрированная | м | 30 | 5,47 | 164,10 |
| 11 | винтМ5х20 | шт. | 40 | 2,57 | 102,80 |
| 12 | гайка М5 | шт. | 40 | 0,36 | 14,40 |
| 13 | уголок | шт. | 1 | 224,64 | 224,64 |
| 14 | коробка распределительная | шт. | 9 | 32,76 | 294,84 |
| 15 | кабель канал | м | 160 | 29,90 | 4784,00 |
| 16 | кабель КСПВ 2х0.4 | м | 650 | 3,57 | 2320,50 |
| 17 | Пластина на дверь | шт. | 1 | 500,00 | 500,00 |
| 18 | ***Итого*** | | | | **12092,79** |
| | | | | | |
| **МКД Всего** | | | | | **71181,17** |

# Образцы трубок домофонной системы

**ДОГОВОР**
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

г. Архангельск « » _____ 2018 г.

**ООО «Белый город »,** именуемая в дальнейшем Управляющая организация**,** в лице директора **Арканниковой Нины Владиславовны** действующего на основании Устава, (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 000197 от 30 апреля 2015 года) с одной стороны и, собственники квартир в многоквартирном доме по адресу**: город Архангельск, ул. Овощная , д.21** (далее – многоквартирный дом), в лице председателя _____, действующая на основании протокола от «_____» _____ _____ года, именуемые в дальнейшем вместе **Собственники,** с другой стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых (нежилых) помещений в Многоквартирном доме и определены в Протоколе общего собрания.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Калужской области.

1.3.Настоящий Договор заключен на основании Протокола заседания правления от _____ г.

**2. Цель и предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением 3.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Архангельская область, г. Архангельск, ул. Овощная , д.21**, предоставлять коммунальные услуги Собственнику определенных в Приложение №3, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, оказывать юридические и бухгалтерские услуги. Вопросы проведения капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома регулируются отдельным Договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление определен в Приложении №1 к настоящему Договору, и устанавливается общим собранием собственников.

2.4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Договоре, приоритет имеют сведения, содержащиеся в реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом.

2.5. В случае, принятия в порядке, установленном законодательством РФ, решения о внесении собственниками и пользователями помещений многоквартирного дома платы за одну или несколько коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям, порядок и сроки оплаты этих коммунальных услуг определяются требованиями, установленными для расчетов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. В таких случаях решения об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг в связи с наличием у потребителя задолженности по оплате, а также об обращении в судебные органы за взысканием задолженности и пени принимается и исполняется ресурсоснабжающей организацией.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. В случае оказания услуг и работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику жилого помещения, а так же другим Пользователям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) отопление;

в) водоотведение;

г) электроснабжение и т.д.

Организовать предоставление услуги по вывозу твердых бытовых отходов Собственника или иных Пользователей жилого помещения.

Для этого от своего имени в интересах Собственника заключать Договоры на предоставление услуг с поставщиками вышеуказанных услуг. Осуществлять контроль над соблюдением условий Договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Принимать плату за содержание, текущий ремонт, а также плату за коммунальные и другие услуги от Собственника, либо по его распоряжению от других Пользователей.

По Договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата за коммунальные услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление, перечисление и использование платежей за наем жилого помещения в соответствии с письменным распоряжением Собственника.

3.1.5. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы в установленные настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и Пользователей.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, а также к порче их имущества, такие как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации либо Собственника, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием данных документов.

3.1.9. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) предложений, заявлений, жалоб Собственника или Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника или Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника или Пользователей жилого помещения о причинах нарушения, путем размещения соответствующей информации на стендах дома.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, в соответствии с п.3.4.4. настоящего Договора.

3.1.13. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса Договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, с целью организации предоставления коммунальных услуг Собственнику жилого помещения в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.14. Информировать собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, по новым тарифам или нормативам.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления, устанавливающим размер платы для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, а также размера платы за содержание и текущий ремонт Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Калужской области и не требует согласования Сторонами.

3.1.15. Выдавать Собственнику и Пользователям платежные документы не позднее 10 числа оплачиваемого месяца.

Перерасчет услуг в сторону увеличения возможен только по согласованию с Собственником.

3.1.16. Обеспечить Собственников и Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах дома.

3.1.17. По требованию Собственника и иных Пользователей, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.19. Представлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, с последующим оформлением дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.1.20. По требованию Собственника и Пользователей производить сверку платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги.

3.1.21. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании Собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников,

нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или квартире Собственника.

3.1.23. Представлять интересы Собственника и Пользователей помещений в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

**Перечень видов работ по содержанию и тех, обслуживанию, ТБО:**

- **Содержание конструктивных элементов жилых зданий**

(технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, устранение незначительных повреждений, неисправностей, проверка наличия тяги в дымовентиляционных, замена разбитых окон и дверей в местах общего пользования, установка доводчиков или пружин на дверях)

**- Управление многоквартирным, жилым домом включая услуги ЕИРЦ**

( бухгалтерские и юридические услуги, , сбор денежных средств через ЕРЦ, плановые осмотры, дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов, чердаков и т.д.. Круглосуточное аварийное обслуживание, Предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Заключение договоров с компаниями поставщиками коммунальных услуг. Управляющая компания действует от своего имени, но за счет собственников.)

Осуществление иной направленной на достижение цели управления многоквартирным домом деятельность.

**- Содержание специалиста по комплексной уборке**

(Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров, уборка лестничных клеток . В зимний период: - подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см; - сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см, подметание территории в дни без снегопада; - сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов, очистка территорий от наледи и льда; - посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами. В летний период: - подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см; подметание территории в дни с сильными осадками, уборка газонов; - очистка урн от мусора, )

**- Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей (в т.ч. АОГВ)**

(технический надзор, подготовка к сезонной эксплуатации (промывка, опресовка), набивка сальников, осмотр и очистка грязевиков 1 раз в год, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления, мелкий ремонт теплоизоляции, регулировка систем центрального отопления, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, укрепление трубопроводов в местах общего пользования, устранение течей систем центрального отопления, замена задвижек)

- **Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения**

(технический надзор, устранение незначительных неисправностей в системах водопровода (регулировка кранов, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, вентилей, задвижек, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, укрепление трубопроводов в местах общего пользования)

**-Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей**

(технический надзор, устранение незначительных неисправностей в системах канализации (устранение течи, прочистка канализационных лежаков, проверка канализационных вытяжек, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, укрепление трубопроводов в местах общего пользования)

- **Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей**

(технический надзор, обслуживание, подготовка к сезонной эксплуатации, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств)

- **Техническое обслуживание внутридомовых и фасадных газопроводов**

(технический надзор, окраска)

- **Вывоз твердых бытовых отходов**

(сбор и вывоз твердых бытовых отходов, уборка контейнерных площадок)

**Перечень видов работ по ремонту жилфонда:**

Ремонт жилфонда производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

При ремонте жилфонда производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и

оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные н экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома.

Ремонт жилфонда производится на основании протокола общего собрания иди протокола правления и утверждается не менее 2/3 голосов. В протоколе отражается стоимость работ, перечень работ, исполнитель, гарантия.

**Ремонт жилфонда:**

- устранение местных деформаций, усилений, восстановление поврежденных участков фундаментов, отмосток, входов в подвал
- герметизация стыков (трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кладки несущих стен
- ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных швов
- частичная смена отдельных элементов перекрытий
- смена и восстановление отдельных элементов(приборов),оконных и дверных заполнений в местах общего пользования
- восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонта, козырьки над входами в подвал, подъезд, над балконами последних этажей)
- замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования,
- восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов в частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
- восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
- восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных
- устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств
- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объем поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п.4.4 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений. При утверждении решением правления ТСЖ новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику уведомление о вносимых изменениях в настоящий Договор в порядке, предусмотренном п.3.1.14.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией Договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику квартиры и нанимателям жилых помещений.

3.2.6. Предлагать иные услуги, необходимые для реализации цели настоящего Договора.

3.2.7. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2.8. Передавать полномочия:

по начислению платежей за поставленные услуги Собственникам и нанимателям жилых помещений;

по расчету величины мер социальной поддержки в соответствии с действующим законодательством;

по выставлению начисленных платежей за поставленные услуги и образовавшейся задолженности;

по организации сбора и сбору платежей населения за поставленные услуги;

по производству расчетов в соответствии с договорами, заключенными между Управляющей организацией и предприятиями поставщиками коммунальных услуг;

по перечислению собранных платежей населения за поставленные услуги предприятиям поставщикам этих услуг;

по подготовке и передаче информации по оплате ЖКУ собственника в управление социальной защиты.

привлекать сторонние организации к выполнению всего комплекса или отдельного вида работ по настоящему Договору

3.2.9. В порядке установленном действующим законодательством взыскивать с должников сумму неплатежей, убытков и пеней. Управляющая компания вправе в соответствии с гражданским законодательством переуступить права требования задолженности, имеющейся у «Собственника» (нанимателя) перед Управляющей компанией, третьим лицам.

3.2.10. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления потребителя в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

- получения предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

б) предварительно уведомив об этом потребителя, в случаях:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем по истечении 3-х рабочих дней приостановлено, либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

Предупреждение (уведомление) об ограничении/приостановлении предоставления коммунальной услуги направляется по почте заказным отправлением, или вручается под расписку потребителю, либо совершеннолетнему члену его семьи. Потребитель считается уведомленным о предстоящем ограничении/приостановлении коммунальной услуги в т.ч. и в случае отказа от получения предупреждения (уведомления) под роспись, и в случае отказа от получения заказного письма (в т.ч. при неявке за почтовым отправлением после доставки извещения с приглашением на объект почтовой связи для получения почтового отправления).

В случаях внесения собственниками и пользователями помещений многоквартирного дома платы за коммунальную услугу непосредственно ресурсоснабжающей организации, установленный настоящим пунктом договора порядок предварительного уведомления потребителя об ограничении/приостановлении предоставления коммунальных услуг в случае их неполной оплаты применяется также и ресурсоснабжающей организацией, если иной порядок предварительного уведомления не установлен соглашением между такой ресурсоснабжающей организацией и потребителем.

3.3.11. Начислить пеню при не внесении Собственниками и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги, либо внесении платы с нарушением сроков, предусмотренной действующим законодательством.

3.2.12. Производить осмотры технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в помещении Собственников и Пользователей, поставив указанных лиц в известность о дате и времени осмотра.

3.2.13. Вносить предложения по улучшению обеспечения граждан коммунальными услугами, расширению перечня коммунальных услуг и работ по содержанию, ремонту;

3.2.14. Привлекать ресурсоснабжающие организации в качестве своего агента для взимания с собственников и пользователей помещении платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды ( в т.ч. с правом обращения в судебные органы за взысканием задолженности и пени, а также принятия решений об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг в связи с наличием у потребителя задолженности по оплате) в случаях, когда в порядке установленном законодательством РФ было принято решение о внесении непосредственно ресурсоснабжающей организации платы за коммунальные услуги использованные в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством

3.2.16. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с Пользователями помещений время, работников Управляющей организации. А также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.17. Управляющая организация вправе инициировать проведение общего собрания собственников в форме очного/заочного голосования.

3.2.18. В случае возникновения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях и конструкциях, являющихся общим имуществом дома, Управляющая организация вправе использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для ликвидации аварии. Выполненные работы по устранению аварийной ситуации отражаются в отчете по исполнению договора управления. В случае, когда работы текущего ремонта выполнены, то затраты на ликвидацию аварийной ситуации учитываются при планировании работ текущего ремонта на следующий год.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1 Использовать жилые, нежилые помещения, находящиеся в их собственности и владении, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами действующего законодательства, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Порядок содержания общего имущества (утвержденный Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

3.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий , приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории. При обнаружении неисправностей, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома незамедлительно сообщать об этом Управляющей организации.

3.3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

3.3.8. Предоставлять сведения для регистрации граждан по месту пребывания, в случае изменения числа проживающих, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10-ти дней, в Управляющую организацию в течение 3-х дней.

Извещать Управляющую организацию в течении 3-х дней о передаче нежилых помещений в пользование третьих лиц – владельцев нежилых помещений.

*3.*3.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения , в заранее согласованное время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля над их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время. В период временного или длительного отсутствия в занимаемом помещении, пользователь обязан оставить в Управляющей организации, либо у соседей, контактный телефон, адрес (свой или доверенного лица) в целях обеспечения принятия необходимых мер в случае аварийных ситуаций, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.10. Производить установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, в соответствии с законодательством.

3.3.11. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ. При проведении ремонтных работ в помещении самостоятельно организовывать вывоз КГО, строительного мусора, мебели, а также производить уборку придомовой территории. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещения ( дверей, оконных заполнений и т.п.)с территории многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

3.3.12. Собственники, являющиеся инициаторами общих собраний, должны своевременно в письменной форме информировать Управляющую организацию о проведении общих собраний (очередных и внеочередных), в том числе о форме проведения собраний (очное либо заочное), повестке дня, дате и месте проведения собрания, а также предоставлять Управляющей организации копии протоколов собрания либо подсчета голосов, а также копии бланков голосования собственников.

3.3.13. При наличии зашивки на общедомовых сетях, в случае возникновения необходимости, за свой счет произвести ее снятие, а также работы по ее восстановлению.

3.3.14. Обеспечить передачу показаний по индивидуальным приборам учета ежемесячно:

- по горячему водоснабжению в четко указанный Управляющей организацией день – 25 числа текущего месяца;
- по холодному водоснабжению в четко указанный Управляющей организацией день – 25 числа текущего месяца.

3.1.15. При заключении договоров аренды жилых и нежилых помещений, в период действия настоящего Договора, Пользователь помещения (собственник) обязан информировать арендаторов о порядке и условиях обслуживании Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

3.3.17. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.18. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.19. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

е) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

ё) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

ж) не использовать теплоноситель из системы отопления и горячего водоснабжения не по прямому назначению.

3.3.20. Предоставлять Управляющей организации и правлению ТСЖ в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных Договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.20. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.21. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственников, заключивших настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон. При продаже (мене, дарении и т.п.) помещения извещать Управляющую организацию о смене Собственника.

**3.4. Собственники имеют право:**

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п.3.1.13.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с Приложением №3 .

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.5 Собственники, пользователи и наниматели помещений не вправе

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.5.2.Подключать и использовать бытовые приборы оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.6.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.7.5. Производить перепланировку и переустройство помещений без согласований, предусмотренных ЖК РФ.

3.8.6. Отказывать в допуске, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполненных необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

**4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником жилому помещению согласно ст. 249 ГК РФ и ст. 37,39 ЖК РФ, а также размер платы определяется в соответствии с нормативным правовыми актами органов местного самоуправления.

4.2. Размер платы определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложения №2 к настоящему Договору;
- стоимостью услуг по вывозу твердых бытовых отходов согласно Приложения №2 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ. При отсутствии квартирных (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

4.4. Размер платы:

- за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемым органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с Федеральным законом;
- за услугу по вывозу твердых бытовых отходов по тарифам, устанавливаемым органами регулирования, в соответствии с Федеральным законом;
- за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен один раз в год на величину предельных максимальных индексов изменения размера платы за жилое помещение.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и услугу по вывозу твердых бытовых отходов вносится ежемесячно до 23 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

4.6. Оплата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и услугу по вывозу твердых бытовых отходов осуществляется на основании платежных документов (квитанций). В случае предоставления платежных документов( квитанций) позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение сможет быть внесена задержкой на срок задержки получения платежных документов (квитанций).

4.7. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе (квитанции) указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника, по оплате жилого помещения за предыдущие периоды, а также дата создания платежного документа.

4.8. Неиспользование Собственником и Пользователями 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, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта .

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.12. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме , отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов и определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и тарифов, утвержденных уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством.

В случае превышения объема коммунального ресурса , предоставленного на общедомовые нужды, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме , такое превышение распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.13. При оснащении дома коллективными приборами учета коммунальных ресурсов в квитанцию по оплате за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения отдельной строкой вносится плата за обслуживание конкретного прибора, с момента его ввода в эксплуатацию при условии, что она не включена в цену договора.

4.14. Внесение платы за коммунальные услуги утвердить в следующем порядке:

-внесение платы за холодную воду и стоки осуществляются непосредственно в ресурсоснабжающую организацию «Водоканал» по Архангельской области

-внесение платы за отопление и горячую воду осуществляется непосредственно в ресурсоснабжающую организацию-ПАо «ТГК-2» по Архангельской области

-внесение платы за электроэнергию осуществляется непосредственно в ресурсоснабжающую организацию –ПАО «Архэнерго»

**5. Ответственность Сторон**

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги и других услуг Собственник обязан уплатить Управляющей организации неустойку (пени, штраф). Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства. Размер такой неустойки (штрафа, пеней) устанавливается в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Собственник освобождается от уплаты неустойки (пеней, штрафа), если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

5.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственнику помещения в порядке, установленном Правилами изменения размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая сторона вправе потребовать уплату неустойки (штрафа, пеней). Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренным Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства. Размер такой неустойки (штрафа, пеней) устанавливается в размере 0,5 действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены не оказанных в срок услуг, за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего после дня истечения срока оказания услуг.

Управляющая организация освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пеней), если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе требовать от Собственника оплаты за коммунальные и другие услуги с учетом фактического количества граждан, проживающих в жилом помещении.

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

5.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Собственникам, Пользователям, либо общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в квартире собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не исполнили своих обязательств по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору.

5.9. Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

**6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, качестве и периодически оказанных услугах и (или) выполненных работах;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе проведение соответствующей экспертизы);

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушениях условий Договора в соответствии с положениями п.п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени, места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия и обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

Нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

Неправомерных действий Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя (члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) . Если в течении одного часа в дневное время и двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть и быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины, последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения, возникшие при составлении акта; подписи членов и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена его семьи).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее, чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя) под расписку.

**7. Порядок разрешения споров**

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров, в том числе путем направления претензий.

7.2. Претензия в письменной форме направляется Стороне, допустившей нарушение условий Договора. В претензии указываются допущенные нарушения со ссылкой на соответствующие положения Договора или его приложений, стоимостная оценка ответственности (неустойки), а также действия, которые должны быть произведены для устранения нарушений.

7.3. Срок рассмотрения писем, уведомлений или претензий не может превышать 10 дней со дня их получения, если настоящим Договором не предусмотрены иные сроки рассмотрения. Переписка Сторон может осуществляется в виде письма, телеграммы, а также электронного сообщения с последующим предоставлением оригинала.

7.4. При не урегулировании Сторонами в досудебном порядке спор передается на разрешение в арбитражный суд согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

**8. Действие обстоятельств непреодолимой силы**

8.1.Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действиями обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войне, гражданских волнений, эпидемии, блокады, эмбарго, пожаров, землетрясений, наводнений, и других природных стихийных бедствий, а также изданием актов государственных органов.

8.2 Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3 Сторона, которая не исполняет обязательств по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и об их влиянии на исполнение обязательств.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

**9. Порядок изменения и расторжения Договора**

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

- отчуждения ранее находившегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо Договора (купли-продажи, мены, ренты и др.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением с приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений не исполняют своих обязанностей в части оплаты по настоящему Договору.

9.1.2. По соглашению Сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон не менее чем за месяц другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

9.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

9.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

9.5.В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

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

9.7. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.8. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

9.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**10. Срок действия Договора**

10.1. Договор вступает в действие с «____»_____ 2018 г. и действует 3 года

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается ежегодно продленным на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

10.3. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в сроки, указанные в п. 10.1. – с момента подписания настоящего Договора с первым Собственником.

10.4. При изменении у одной из Сторон местонахождения, наименования, банковских и других реквизитов она обязана в течение 10 (десяти) дней письменно известить об этом другую Сторону. В письме необходимо указать, что оно является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и по вывозу твердых бытовых отходов;

Приложение № 3 Перечень и качество коммунальных услуг.

10.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон:**

**ООО «Белый город»** **Собственники**

**Приложение № 1**
**к настоящему договору**

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

| № п/п | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Помещения общего пользования | В т.ч. 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 и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование |
| 2. | Крыши | |
| 3. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома | В т.ч. фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции |
| 4. | 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 |
| 5. | 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) | |
| 6. | Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения | |
| 7. | Внутридомовая система отопления | |
| 8. | Лифты | |
| 9. | Внутридомовая система газоснабжения | |
| 10. | Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей) | |

| ООО «Белый город» | Председатель |
|---|---|
| Директор<br>_____Арканникова Н.В. | _____ ( _____.) |

**Приложение № 2**
**к настоящему договору**

| № | Виды услуг | Размер платы за м2 |
|---|---|---|
| **1** | **Содержание помещения, в том числе:** | **5.92** |
| | Аварийное обслуживание (в ночное время и в выходные) | 0,90 |
| | Дератизация и дезинсекция | 0,25 |
| | Начисление платежей, печать и распространение квитанций (в т.ч. квитанций по специальному счету за капитальный ремонт) | 0,53 |
| | МУ «ИРЦ» (паспортный стол) | 0,15 |
| | Юридические услуги | 0,26 |
| | Комиссия за прием платежей (Почта России, Сбербанк) | 0,36 |
| | Управленческие расходы | 2,81 |
| | Общеэксплуатационные расходы: мероприятия по охране труда, услуги связи, канцтовары, содержание оргтехники, транспортные расходы | 0,41 |
| | Сезонные осмотры технического состояния, в том числе по обращениям граждан | 0,25 |
| **2** | **Техническое обслуживание , в том числе:** | **5.60** |
| | Обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения (з/п, материалы, инструменты) | 2,33 |
| | Общестроительные и плотницкие работы (з/п, материалы, инструменты) | 0,58 |
| | Обслуживание автоматики теплового узла, регулировка системы отопления и ГВС | 0,77 |
| | Обслуживание системы электроснабжения (з/п, материалы, инструменты) | 1,38 |
| | Снятие и обработка показаний водо-, тепло- счетчиков | 0,10 |
| | Снятие показаний квартирных и домовых приборов учета электроэнергии | 0,27 |
| | Обслуживание и прочистка наружных сетей канализации | 0.17 |
| **3** | **Содержание придомовой территории , в том числе:** | **1.40** |
| | Механизированная уборка снега, скол наледи с вент.шахт, чистка вентиляции, покос травы, благоустройство территории, подвоз земли и пескосоляной смеси, уборка мусора в техническом этаже и подвале | 1,20 |
| | Уборка мусора на контейнерной площадке | 0,20 |
| **4** | **Уборка подъездов, в том числе :** | **2.20** |
| | Уборка лестничных клеток и лифтовых кабин | 2,05 |
| | Расходы на инвентарь, материалы и моющие средства | 0,15 |
| **5** | **ТБО, в том числе:** | **2.10** |
| | сбор и вывоз и захоронение твердых бытовых отходов от контейнеров | 0 |
| **6** | **содержание и текущий ремонт лифтов (в том числе услуги по страхованию и услуги по освидетельствованию), том числе:** | **3,86** |
| | техническое обслуживание и текущий ремонт | 0 |
| | страхование ответственности | 0 |
| | проведение электроизмерительных работ | 0 |
| | проведение ежегодного техосвидетельствования | 0 |
| **7** | **Текущий ремонт** | **3,50** |
| | **ИТОГО** | **24,58** |

**ООО «Белый город»:** **Собственники:**

Директор_____Арканникова Н.В. _____