

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № _____

город Железногорск, Курской области

“ _____ ” _____ 20__ г.

Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу:

Российская федерация, Курская область, г. Железногорск, ул. **Детский переулок, д.26, корпус 1).**

Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

Общество с ограниченной ответственностью «УК МСО-СЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Становых Дениса Олеговича, действующего на основании Устава, и

являющийся (яся) Собственником (жилого/нежилого) помещения № _____, именуем _____ в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о ниже следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

- 1.1. Многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир (помещений), имеющих самостоятельные выходы и рассматриваемые как единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначаются для жилых или иных целей (Квартиры, Помещения), а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.
- 1.2. Собственник** – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Курская область), муниципальное образование (город Железногорск), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. Помещение** (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.
- 1.4. Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 1.5. Управляющая организация** – Общество с ограниченной ответственностью «УК МСО-СЕРВИС»
- 1.6. Управление Многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.
- 1.7. Коммунальные услуги** - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов. Перечень коммунальных услуг указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- 1.8. Содержание общего имущества** – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома. Перечень работ по содержанию жилья указан в Приложении №2 к настоящему Договору.
- 1.9. Текущий ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
- 1.10. Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений, При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается смета, перечень таких работ и сроки их проведения.
- 1.11. Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.
- 1.12. Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов, в том числе вывоз ТБО. В отношении с ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени, по поручению Собственника и за счет Собственника, Права и обязанности по сделкам, совершаемым Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями, возникают непосредственно у Собственника.
- 1.13. Коммунальные ресурсы** – холодная вода, стоки, сетевой газ, электрическая энергия, вывоз ТБО.
- 1.14. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления)** – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.
- 1.15. Потребитель коммунальных услуг (потребитель)** – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

Пользующиеся помещением на законных основаниях граждане обязаны использовать данное жилое (нежилое) помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и нести солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным помещением.

- 1.16.** Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
- 1.17.** Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.
- 1.18.** Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.
- 1.19.** Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организации с момента заключения настоящего договора.
- 1.20.** Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственником:

№ п/п	Управляющая организация	Собственник
1.	Холодное водоснабжение	
	Стояк холодного водоснабжения	Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения
2	запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков	арматура, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование.
3.	Канализация	
	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка.
4.	Электроснабжение и электрические устройства	
	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
5.	Строительные конструкции	
	Внешняя поверхность стен общего имущества помещения, оконных заполнений и входной двери в помещение (подъезд)	Внутренняя поверхность стен квартирных помещений, оконные заполнения и входная дверь в помещение (в квартире).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1.** Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Курская область, г. Железногорск, ул. Детский переулок, д.26, корпус 1 предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- Собственник предоставляет Управляющей организации право представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.
- Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:
- 2.1.1. Организация учета, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 2.1.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- 2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору;
- 2.1.4. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору;
- 2.1.5. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение;
- 2.1.6. Подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;
- 2.1.7. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;
- 2.1.8. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.9. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.
- 2.1.10. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;
- 2.1.11. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;
- 2.1.12. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;
- 2.1.13. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 2.1.14. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами;
- 2.1.15. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

- 2.1.16. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания общего имущества, в том числе планируемых доходов от использования третьими лицами общего имущества в соответствии с установленным общим собранием собственников помещений порядком;
- 2.1.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;
- 2.1.18. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;
- 2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.3. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 3.1.4. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 3.1.5. Осуществлять содержание и текущий ремонт общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2.
- 3.1.6. Обеспечить, путем заключения договора об организации расчетов с ООО «Расчётно-кассовый центр» расчет, начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором.
- 3.1.7. Своевременно информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.
- 3.1.8. Своевременно информировать Собственника об изменении режима предоставления коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.
- 3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 3.1.10. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.11. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
- 3.1.12. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования находящегося в общей долевой собственности.
- 3.1.13. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии - немедленно.
- 3.1.14. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.
- 3.1.15. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 3.1.16. Для обеспечения контроля над выполнением её обязательств по договору управления ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания собственников.
- 3.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.
- 3.2.3. В случае не внесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение 3 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи водо-, газоснабжения, электро - и теплоэнергии, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.2.4. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников.
- 3.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.
- 3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.
- 3.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:
 - при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;
 - при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;
 - в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.
- 3.2.9. Привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.
- 3.2.10. Распоряжаться общим имуществом на условиях и по своему усмотрению (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели связанные с управлением многоквартирным домом.
- 3.2.11. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной (или) неполной оплатой.
- 3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 3.2.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.2. Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

- 3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.
- 3.3.4. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.
- 3.3.4. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.
- 3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.
- 3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах холодного водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.
- 3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.
- 3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.
- 3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.
- 3.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.
- 3.3.12. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации .
- 3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.3.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.3.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.
- 3.3.16. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).
- 3.3.17. Своевременно извещать Управляющую организацию о всех изменениях в количестве фактически проживающих и зарегистрированных в жилом помещении граждан.
- 3.3.18. При заключении договора аренды нежилого помещения или договора найма жилого помещения предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации работ и услуг, выполняемых по настоящему договору, либо вносить плату Управляющей организации самостоятельно.
- 3.3.19. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно действующим правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Правительством РФ, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Правительством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.
- 3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке установленном законодательством РФ.
- 3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.
- 3.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:
 - 1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
 - 2) плату за коммунальные услуги.
- 4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений исходя из предложений Управляющей организации, и устанавливается на срок не менее чем один год. До тех пор пока собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке Железногорской городской Думой, и подлежит уточнению в случае изменения жилищно-коммунальных тарифов.
- 4.3. Плата за коммунальные услуги: Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
Плата за сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов осуществляется Собственником помещения и устанавливается в соответствии с нормативом, утвержденным Железногорской городской Думой.
Размер платы за отопление общего имущества многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления, входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на топливо, используемое для производства тепловой энергии.
Размер платы за электрическую энергию, потребляемую в местах общего пользования многоквартирного дома рассчитывается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
- 4.4. Расчетным периодом для оплаты услуг по настоящему договору устанавливается календарный месяц с 01- го по последнее число.
Плата за услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании квитанции ООО «Расчетно-кассовый центр», непосредственно бухгалтеру-кассиру через приемные пункты платежей ООО «Расчетно-кассовый центр».

ООО «Расчетно-кассовый центр» производит расчет пени с 11 числа каждого месяца через месяц после предоставления услуг предусмотренных настоящим договором.

- 4.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.
- 5.3. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений путем направления Управляющей организации письменного отказа от исполнения договора в случаях:
- ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору, при условии соблюдения Собственниками положений п. 5.2. настоящего договора;
 - при выборе иного способа управления многоквартирным домом;
 - в случае изменения законодательства, в результате чего исполнение договора невозможно.
- При одностороннем отказе Собственников от исполнения договора в указанных случаях договор считается расторгнутым с момента истечения срока, указанного в письменном отказе (уведомлении) Собственников; при этом такой отказ должен быть направлен Управляющей организации не позднее, чем за месяц до расторжения договора.
- 6.2. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, в случаях:
- если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;
 - в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.
- 6.3. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.
- 6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

- 7.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации.
Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник - инициатор его созыва.
- 7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до «___» _____, 20__ г.
- 8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.
- 8.3. 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, какие были предусмотрены Договором.
- 8.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ. Вопросы не отраженные в настоящем договоре, регулируются действующим законодательством РФ.

Приложения к Договору:

1. Перечень общего имущества в многоквартирном доме 26, корпус 1 по ул. Детский переулок.
2. Перечень работ и услуг.
3. Перечень коммунальных услуг

Реквизиты сторон:

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «УК МСО-СЕРВИС»
Юридический и почтовый адрес: 307179, Курская обл., г. Железногорск, ул. Ленина, д.95/2, офис 10
Тел.: 8 (47148) 7-71-71, 8 960 698 10 01
Банк получателя: Отделение № 8596
Сбербанка России г. Курск
БИК Банка получателя: 043807606
Сч. № Банка получателя: 30101810300000000606
Сч. № получателя: 40702810133000000632
ИНН: 4633036749

Генеральный директор ООО «УК МСО-СЕРВИС»:
_____ Становых Д.О.

Собственник жилого помещения № _____
Паспорт _____
Выдан _____
Зарегистрирован _____
Телефон _____

Собственник жилого помещения:
_____ / _____

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, КУРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЖЕЛЕЗНОГОРСК, УЛ. ДЕТСКИЙ ПЕРЕУЛОК, Д. 26,
КОРПУС 1**

Год постройки: 2004г.
Тип дома: кирпичный
Отопление: централизованно
Тип водоснабжения: централизованно
Канализация: централизованно
Вывоз ТБО: по договору

Генеральный директор
ООО «УК МСО-СЕРВИС»:

_____ Становых Д.О.

МП

Собственник:

_____ / _____

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, КУРСКАЯ
ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЖЕЛЕЗНОГОРСК, УЛ. ДЕТСКИЙ ПЕРЕУЛОК, Д. 26, КОРПУС 1, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПО
ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ.**

I. Ремонт конструктивных элементов жилых зданий, в том числе:

1. Текущий

- а) ремонт мягкой кровли
- б) ремонт шиферной кровли
- в) герметизация, теплоизоляция межпанельных швов
- г) ремонт балконов
- д) ремонт лестничных клеток (восстановление отделки стен, потолков, покраска лестниц оконных перекрытий, дверей)
- ж) замена дверных блоков и дверей в местах общего пользования

2. Содержание, в том числе:

- а) замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользования в летний период в течение 3-х суток, в зимний период в течение 1 суток
- б) укрепление водосточных труб, колен и воронок
- в) ремонт деревянных перил лестниц
- г) укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков
- д) укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвального помещения
- е) ремонт дверей и окон в помещениях общего пользования

II. Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования:

1. Текущий ремонт в том числе:

- а) замена внутридомовых сетей холодного водоснабжения
- б) замена внутридомовых канализации сетей
- в) замена внутридомовых электрических сетей
- г) аварийное обслуживание внутридомового инженерного оборудования

2. Содержание в том числе:

- а) проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей во внутридомовых сетях
- б) уплотнение соединений, устранение течи, укрепление трубопроводов, ремонт трубопроводов, ревизии на внутридомовых системах холодного водоснабжения
- в) смена отдельных фасонных частей, сифонов, трапов в местах общего пользования
- г) ремонт и окраска системы отопления лестничных маршей
- д) ремонт и прочистка системы хозяйственных стоков
- е) ремонт и замена вентилях в местах общего пользования
- ж) ремонт сантехнического оборудования в местах общего пользования
- з) ремонт внутридомовых электрических сетей
- и) ремонт и замена внутридомовых электрических изделий, устройств, оборудования в местах общего пользования
- к) окраска сетей и устройств холодного водоснабжения
- л) ремонт, окраска и прочистка системы ливневой канализации

III. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилья:

1. Жилье в том числе

- а) ремонт отмосток
- б) ремонт входных площадок
- в) подметание лестничных площадок и маршей выше 3-его этажа 3 раза в неделю, 1-3 этажи ежедневно. Протирка пыли с колпаков светильников - 1 раз в месяц, с подоконников - 1 раз в неделю. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования - 2 раза в год
- г) подметание земельного участка в летний период 3 раза в неделю. Уборка мусора с газонов, очистка урн - 6 раз в неделю. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада - 3 раза в неделю, при снегопаде - по мере необходимости. Посыпка песком пешеходных внутриквартальных дорог во время гололеда.
- д) механизированная расчистка снега на придомовой территории
- е) вывоз опавшей листвы с придомовой территории
- ж) дезинсекция, дератизация
- з) освещение мест общего пользования
- и) прочие работы по благоустройству (уборка чердачных и подвальных помещений, ликвидация наледи, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек)

2. Содержание лифтов: пассажирские

Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

IV. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

Перечень работ и услуг может быть изменен решением Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства.

СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ВЫШЕ ПЕРЕЧИСЛЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕГУЛИРУЮЩИМ ОТНОШЕНИЯ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ.

Генеральный директор ООО «УК МСО-СЕРВИС»

Собственник:

Становых Д.О.

МП

Перечень коммунальных услуг.

1. Холодное водоснабжение;
2. Горячее водоснабжение;
3. Водоотведение;
4. Отопление;
5. Электроснабжение квартир (помещений) и общего имущества собственников

Генеральный директор ООО «УК МСО-СЕРВИС»

Собственник:

_____ Становых Д.О.

_____ / _____

МП