ДОГОВОР № 1-5/МОП
управления многоквартирным домом

Город Железногорск, Курской области «_01_» января_ 2010_ г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №22 по ул. Димитрова, в г.Железногорске Курской области от «___»_____ 200___ года (протокол №1), между **Сторонами:** с одной стороны **Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»**, в лице Директора Дудникова А.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий», и**

собственник нежилых помещений, общей площадью ***1591,5 (Одна тысяча пятьсот девяносто одна целая и пять десятых) кв.м.,*** *расположенные на цокольном этаже в I, II, III, IV, V блок-секции жилого дома по адресу: Курская область, город Железногорске, улица Димитрова, дом 22* **, Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»,** в лице директора Ярцева Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое дальнейшем **"Собственник",** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому Управляющий обеспечит организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома №22, расположенного по адресу: Курская область, город Железногорск, улица Димитрова (далее «дом»), от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Управляющий» обязуется:

2.1.1. Организовать работы в порядке и объеме, указанных в «Техническом регламенте содержания жилого дома», утвержденном собственниками (Приложение 1).

2.1.2. Организовать проведение текущего и капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

2.1.4. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

2.1.5. Осуществление начисления и сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника нежилых помещений цокольного этажа или с пользователей помещений по договорам заключенными с собственником;

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, в том числе:

— проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости, планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

— ведение технической документации на жилой дом, в том числе ведение и хранение документации (базы данных), полученной от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

2.1.7. Прием и рассмотрение индивидуальных обращений;

— рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников, их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков;

2.1.8. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

2.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.10. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.11. 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.

2.1.12. Организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками».

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников:

2.1.14. Установка и обслуживание общих домовых приборов учета, другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.2. «Собственник» обязуется:

2.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Российской Федерации:

— использовать помещение в соответствии с его назначением;

— бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома, придомовой территории и объектам благоустройства. Устранять в помещениях конденсат на трубах водоснабжения и канализации, производить проветривание в санитарных узлах, при полностью, открытых вентиляционных отверстиях. При обнаружении неисправности в помещениях немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях, сообщать о них Управляющему или в аварийную службу;

— содержать в чистоте и порядке помещения,

— соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

— бережно относиться к общему имуществу жилого дома, не допускать его порчи или повреждения и нарушения санитарно-гигиенических норм;

— соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать использование газовых и электрических приборов для обогрева помещения, для сушки белья. Не допускать установку самодельных предохранительных пробок, выполнять другие требования пожарной безопасности.

— экономно расходовать воду, газ, электрическую энергию;

— производить за свой счёт не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;

2.2.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющему сведения о лицах, пользующихся его помещением(ями).

2.2.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, а также их переоборудование без соответствующих разрешений;

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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Если перепланировка, переустройство помещений, переустановка и установка дополнительного санитарно-технического и иного оборудования произведена без соответствующего разрешения, Собственник обязан привести помещение в прежнее состояние в порядке, установленном органом местного самоуправления.;

е) 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 (коридоры, лестничные клетки, запасные входы);

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не мусорить в лифтах и не причинят порчу лифтам;

и) выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх обычной платы, а также самостоятельно убирать данный мусор из подъездов, площадок в соответствующий контейнер.

2.2.6. Представлять Управляющему в течение трех рабочих дней сведения:

— о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

2.2.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, содействовать обеспечению такого доступа, а также обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, находящегося в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, в заранее согласованное с Управляющим время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.8. Своевременно сообщать «Управляющему» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, способных отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.9. Обеспечить личное участие или доверенного лица в общем, собрании собственников, организованном «Управляющим».

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. «Управляющий» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ (Приложение 1).

3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с

содержанием жилого дома.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещениях общего пользования, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

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

3.1.6. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, сбору коммунальных и прочих услуг.

3.2. «Собственники» имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим его 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.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за ремонт и содержание мест общего пользования в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.2.4. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников; вносить на общем собрании собственников предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

4. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКОВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер обязательных платежей собственника (или по его поручению нанимателей и арендаторов) состоит из платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома, которая состоит из платежей в фонд содержания, направляемый на обслуживание общего имущества жилого дома, платежей в фонд ремонта, направляемый на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома, а также коммунальные услуги на МОП.

4.2 Размер платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома устанавливаются пропорциональной занимаемому Собственником помещения согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ и (или) по решению общего собрания собственников и (или) согласно утвержденных тарифов городской думой Железногорска помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании предоставленного Управляющим счета, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего, или проведением взаимозачета, и прочими способами не запрещенными действующим Российским законодательством.

4.5. «Собственники» вносят обязательные платежи в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания или на основании Постановлений Правительства РФ.

4.6. Собственник производит оплату коммунальных услуг согласно заключенных им договоров с соответствующими организациями непосредственно на счета этих организаций.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. «Управляющий» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

5.4. Виновными действия «Управляющего» не являются действия, которые выполнялись для исполнения им решения общего собрания собственников. «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и 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 два 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 два месяца 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 регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам. К таким обстоятельствам по настоящему договору приравниваться тяжёлое финансовое состояние Управляющей организации, несостоятельность (банкротство).

6.2. 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.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

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

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор заключён на 5 (пять) лет и вступает в силу с «01» января 2010г.

7.2. Согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к выполнению Договора с 01.01.2010г.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются: Приложение 1 («Технический регламент содержания жилого дома») Приложение 2 («Перечень коммунальных услуг»)

8.5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.6. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» действующим законодательством и другими нормативными документами.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796 в ОАО «Курскпромбанке» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счёт30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
_____ **А.Г. Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001
Рас.счет 40702810100100001024
в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска
БИК 043807708
Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ"
_____ **А.Г. Дудников**

Приложение 1 к Договору № 1-5 МОП от __01 января 2010_г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности общего имущества в жилом доме:

а. Между общим имуществом жилого дома и собственником помещения устанавливается:

- система электроснабжения - до вводных клемм на приборе учета в помещении Собственника, либо до отключающих аппаратов
- одного жилого (нежилого) помещения;
- системы холодного водоснабжения до запорной арматуры от стояков;
- система отопления (автономная)-отопительные приборы в помещении;
- система канализации по тройник стояка, лежака (включая тройник).

б. Между общим имуществом жилого дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности, согласованным с уполномоченным представителем собственников.

Работы, выполняемые управляющей организацией

1. Уборка общих помещений и придомовой территории МОП.

Места общего пользования:

очистка придомовой территории от снега механическим способом по мере необходимости,

- стрижка газонов – два раза в месяц
- уборка мусора с газонов – ежедневно в рабочие дни

- очистка тротуаров от мусора - ежедневно,
- посыпка тротуаров противогололедными составами - по мере необходимости,
- очистка тротуаров от мусора и снега вручную – через день; при сильном снегопаде - по мере необходимости,
- очистка придомовой территории парковки автотранспорта от мусора - ежедневно,
- очистка урн - ежедневно,
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень)
- очистка крыши от снега и наледи - по мере необходимости,
- уборка мусора и грязи с кровли - два раза в год,

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы МОП.

- организация оперативной аварийно-диспетчерской службы - круглосуточно
- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС - один раз в месяц.
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов - по мере необходимости,
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, вентилей - два раза в год, по графику,
- отключение автономных систем отопления и ГВС в местах общего пользования при их неисправности - по мере необходимости,
- ремонт систем отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы,
- очистка фильтров ХВС, отопления, системы вентиляции, дымоходов - один раз в год,
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости.
- эксплуатация и ремонт подпитывающих насосов ХВС

3. Эксплуатация электрического оборудования МОП.

- периодический осмотр и ревизия электросетей - 2 раза в год, по графику,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений – по мере необходимости,
- замена перегоревших ламп при входах в МОП - по мере необходимости,
- проведение профилактических испытаний - по мере необходимости.
- замена перегоревших ламп в МОП - по мере необходимости,
- замена ламп дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление освещения в чердачных помещениях по мере необходимости,
- ремонт светильников и электропроводки в МОП

4. Эксплуатация опасных производственных объектов и оборудования.

- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке - один раз в пять лет,
- техническое диагностирование и страхование ОПО - один раз в год,

обслуживание и ремонт ОПО, в соответствии с нормативными техническими документами -по мере необходимости.

5. Конструктивные элементы жилого дома

- периодические осмотры жилого дома - два раз в год,
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости,
- периодические проверки дымоходов - два раза в год,

- периодические проверки вентиляция - один раз в год.
-санитарная обработка технических этажей - по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
-обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводных устройств - по мере необходимости,
-закрытие, раскрытие, продухов - два раза в год,
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования - по мере необходимости,
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов – по мере необходимости,
- установка и снятие пружин остановов на входных дверях - по мере необходимости,
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств - по мере необходимости,

6. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.
- восстановление краской нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц - по мере необходимости,
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений - по мере необходимости,
- побелка стволов деревьев - один раз в год,
- установка, окраска урн у подъездов - по мере необходимости,
- сезонное выкашивание газонов - два раза в год,
- озеленение прилегающей территории (посадка и уход за цветочными культурами) - постоянно,
- декоративная подрезка кустов, деревьев - по мере необходимости (деревья два раза в год),
- снос аварийных деревьев - по мере необходимости.

7. Аварийное обслуживание.
-обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций в течении 30 минут с момена обнаружения и подачи заявки) - круглосуточно,
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома - по мере обнаружения,
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации - по мере обнаружения,
- устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС - по мере обнаружения,
- ремонт замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС - по мере необходимости,
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования - по мере необходимости.
Сопутствующие работы при ликвидации аварий:
- отрывка траншей - по мере необходимости,
- откачка воды из подвала - по мере необходимости,
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами - по мере необходимости,
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

Работы, выполняемые управляющей организацией по дополнительному соглашению с Собственником за счет и средств Собственника:

- регулировка и отключение автономных систем отопления и ГВС при их неисправности, замена запчастей отопительных приборов и котлов (с привлечением специализированного подрядчика);
- ремонт замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов и др.) - по доп. соглашению с собственником,
– замена разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализации по доп. соглашению с собственником,;
– ремонт замена электропроводки помещений Собственника по доп. соглашению с собственником,.

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796 в ОАО «Курскпромбанк» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счет30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
_____ **А.Г. Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001
Рас.счет 40702810100100001024
в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска
БИК 043807708
Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ"
_____ **А.Г. Дудников**

*Приложение 2 к Договору № 1-5/**МОП** от _01 января_2010...г.*

РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКА

Вид платежа	**Единица измерения (учетная единица)**	**Размер платежа с одной учетной единицы в месяц**
Платежи за коммунальные услуги:		
- холодная вода	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- приём сточных вод и загрязняющих веществ в городскую канализацию	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- вывоз мусора	по нормам накопления для предприятий торговли	**114 руб. 58 коп**. на норму накопления ТБО/месяц. Норма накопления – 68 м.куб в месяц
Содержание и ремонт общего имущества жилого дома:		
- фонд эксплуатации и ремонта МОП	Кв.м. общей площади нежилого помещения	**11руб 90 коп (с 01.01.2010г.) с м.кв/мес** Sобщ: 1-3я – 1038,10 4-я – 263,9 5-я – 289,5

Размер платежа с ОДНОЙ УЧЕТНОЙ ЕДИНИЦЫ В МЕСЯЦ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ НА КАЛЕНДАРНЫЙ ГОД И В СЛУЧАЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН И ТАРИФОВ ПОДЛЕЖИТ КОРРЕКТИРОВКЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ СОГЛАШЕНИЕМ.

«Собственник»
ООО «Торговый дом Содружество»

Директор
ООО «Торговый дом Содружество»

А.Г. Ярцев

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»

Директор ООО «НАШ ДОМ"

А.Г. Дудников

ДОГОВОР № 6/МОП
управления многоквартирным домом

Город Железногорск, Курской области «_01_» января_ 2010_ г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №22 по ул. Димитрова, в г.Железногорске Курской области от «___»_____ 200___ года (протокол №1), между **Сторонами:** с одной стороны **Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»**, в лице Директора Дудникова А.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий», и**

собственник нежилых помещений, общей площадью ***404,6 (Четыреста четыре целых и шесть десятых) кв.м.,*** *расположенные на цокольном этаже (номера комнат на поэтажном плане 1-6, 12-14) в 6-ой блок-секции жилого дома по адресу: Курская область, город Железногорске, улица Димитрова, дом 22* **, Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»,** в лице директора Ярцева Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое дальнейшем **"Собственник",** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому Управляющий обеспечит организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома №22, расположенного по адресу: Курская область, город Железногорск, улица Димитрова (далее «дом»), от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Управляющий» обязуется:

2.1.1. Организовать работы в порядке и объеме, указанных в «Техническом регламенте содержания жилого дома», утвержденном собственниками (Приложение 1).

2.1.2. Организовать проведение текущего и капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

2.1.4. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

2.1.5. Осуществление начисления и сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника нежилых помещений цокольного этажа или с пользователей помещений по договорам заключенными с собственником;

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, в том числе:

— проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости, планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

— ведение технической документации на жилой дом, в том числе ведение и хранение документации (базы данных), полученной от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

2.1.7. Прием и рассмотрение индивидуальных обращений;

— рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников, их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков;

2.1.8. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

2.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.10. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.11. 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.

2.1.12. Организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками».

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников:

2.1.14. Установка и обслуживание общих домовых приборов учета, другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.2. «Собственник» обязуется:

2.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Российской Федерации:

— использовать помещение в соответствии с его назначением;

— бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома, придомовой территории и объектам благоустройства. Устранять в помещениях конденсат на трубах водоснабжения и канализации, производить проветривание в санитарных узлах, при полностью, открытых вентиляционных отверстиях. При обнаружении неисправности в помещениях немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях, сообщать о них Управляющему или в аварийную службу;

— содержать в чистоте и порядке помещения,

— соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

— бережно относиться к общему имуществу жилого дома, не допускать его порчи или повреждения и нарушения санитарно-гигиенических норм;

— соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать использование газовых и электрических приборов для обогрева помещения, для сушки белья. Не допускать установку самодельных предохранительных пробок, выполнять другие требования пожарной безопасности.

— экономно расходовать воду, газ, электрическую энергию;

— производить за свой счёт не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;

2.2.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющему сведения о лицах, пользующихся его помещением (ями).

2.2.3. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, а также их переоборудование без соответствующих разрешений;

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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Если перепланировка, переустройство помещений, переустановка и установка дополнительного санитарно-технического и иного оборудования произведена без соответствующего разрешения, Собственник обязан привести помещение в прежнее состояние в порядке, установленном органом местного самоуправления.;

е) 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 (коридоры, лестничные клетки, запасные входы);

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не мусорить в лифтах и не причинят порчу лифтам;

и) выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх обычной платы, а также самостоятельно убирать данный мусор из подъездов, площадок в соответствующий контейнер.

2.2.6. Представлять Управляющему в течение трех рабочих дней сведения:

— о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

2.2.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, содействовать обеспечению такого доступа, а также обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, находящегося в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, в заранее согласованное с Управляющим время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.8. Своевременно сообщать «Управляющему» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, способных отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.9. Обеспечить личное участие или доверенного лица в общем, собрании собственников, организованном «Управляющим».

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. «Управляющий» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ (Приложение 1).

3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с

содержанием жилого дома.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещениях общего пользования, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

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

3.1.6. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, сбору коммунальных и прочих услуг.

3.2. «Собственники» имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим его 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.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за ремонт и содержание мест общего пользования в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.2.4. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников; вносить на общем собрании собственников предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

4. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКОВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер обязательных платежей собственника (или по его поручению нанимателей и арендаторов) состоит из платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома, которая состоит из платежей в фонд содержания, направляемый на обслуживание общего имущества жилого дома, платежей в фонд ремонта, направляемый на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома, а также коммунальные услуги на МОП.

4.2 Размер платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома устанавливаются пропорциональной занимаемому Собственником помещения согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ и (или) по решению общего собрания собственников и (или) согласно утвержденных тарифов городской думой Железногорска помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании предоставленного Управляющим счета, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего, или проведением взаимозачета, и прочими способами не запрещенными действующим Российским законодательством.

4.5. «Собственники» вносят обязательные платежи в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания или на основании Постановлений Правительства РФ.

4.6. Собственник производит оплату коммунальных услуг согласно заключенных им договоров с соответствующими организациями непосредственно на счета этих организаций.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. «Управляющий» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

5.4. Виновными действия «Управляющего» не являются действия, которые выполнялись для исполнения им решения общего собрания собственников. «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и 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 два 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 два месяца 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 регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам. К таким обстоятельствам по настоящему договору приравниваться тяжёлое финансовое состояние Управляющей организации, несостоятельность (банкротство).

6.2. 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.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

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

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор заключён на 5 (пять) лет и вступает в силу с «01» января 2010г.

7.2. Согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к выполнению Договора с 01.01.2010г.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются: Приложение 1 («Технический регламент содержания жилого дома») Приложение 2 («Перечень коммунальных услуг»)

8.5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.6. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» действующим законодательством и другими нормативными документами.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Собственник»

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»

Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12

ИНН 4633019060, КПП 463301001,

ОГРН 1064633013961

р/сч. 40702810400100000796 в ОАО «Курскпромбанке» г. Курск,

БИК-043807708

Кор./счёт30101810800000000708

Директор

ООО «ТД Содружество»

_____ **А.Г. Ярцев**

Управляющий»:

Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»

Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.

ОГРН 1074633000727

ИНН/КПП 4633019905/463301001

Рас.счет 40702810100100001024

в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска

БИК 043807708

Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ"

_____ **А.Г. Дудников**

Приложение 1 к Договору № 6 МОП от __01 января 2010_г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности общего имущества в жилом доме:

а. Между общим имуществом жилого дома и собственником помещения устанавливается:
- система электроснабжения - до вводных клемм на приборе учета в помещении Собственника, либо до отключающих аппаратов
- одного жилого (нежилого) помещения;
- системы холодного водоснабжения до запорной арматуры от стояков;
- система отопления (автономная)-отопительные приборы в помещении;
- система канализации по тройник стояка, лежака (включая тройник).

б. Между общим имуществом жилого дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности, согласованным с уполномоченным представителем собственников.

Работы, выполняемые управляющей организацией

1. Уборка общих помещений и придомовой территории МОП.

Места общего пользования:

очистка придомовой территории от снега механическим способом по мере необходимости,

- стрижка газонов – два раза в месяц
- уборка мусора с газонов – ежедневно в рабочие дни
- очистка тротуаров от мусора - ежедневно,
- посыпка тротуаров противогололедными составами - по мере необходимости,
- очистка тротуаров от мусора и снега вручную – через день; при сильном снегопаде - по мере необходимости,
- очистка придомовой территории парковки автотранспорта от мусора - ежедневно,
- очистка урн - ежедневно,
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень)
- очистка крыши от снега и наледи - по мере необходимости,
- уборка мусора и грязи с кровли - два раза в год,

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы МОП.

- организация оперативной аварийно-диспетчерской службы - круглосуточно
- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС - один раз в месяц.
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов - по мере необходимости,
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, вентилей - два раза в год, по графику,
- отключение автономных систем отопления и ГВС в местах общего пользования при их неисправности - по мере необходимости,
- ремонт систем отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы,
- очистка фильтров ХВС, отопления, системы вентиляции, дымоходов - один раз в год,
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости.
- эксплуатация и ремонт подпитывающих насосов ХВС

3. Эксплуатация электрического оборудования МОП.

- периодический осмотр и ревизия электросетей - 2 раза в год, по графику,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений – по мере необходимости,
- замена перегоревших ламп при входах в МОП - по мере необходимости,
- проведение профилактических испытаний - по мере необходимости.
- замена перегоревших ламп в МОП - по мере необходимости,
- замена ламп дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление освещения в чердачных помещениях по мере необходимости,
- ремонт светильников и электропроводки в МОП

4. Эксплуатация опасных производственных объектов и оборудования.

- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке - один раз в пять лет,
- техническое диагностирование и страхование ОПО - один раз в год,

обслуживание и ремонт ОПО, в соответствии с нормативными техническими документами -по мере необходимости.

5. Конструктивные элементы жилого дома

- периодические осмотры жилого дома - два раз в год,
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости,
- периодические проверки дымоходов - два раза в год,

- периодические проверки вентиляция - один раз в год.
-санитарная обработка технических этажей - по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
-обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводных устройств - по мере необходимости,
-закрытие, раскрытие, продухов - два раза в год,
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования - по мере необходимости,
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов – по мере необходимости,
- установка и снятие пружин остановов на входных дверях - по мере необходимости,
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств - по мере необходимости,

6. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.
- восстановление краской нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц - по мере необходимости,
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений - по мере необходимости,
- побелка стволов деревьев - один раз в год,
- установка, окраска урн у подъездов - по мере необходимости,
- сезонное выкашивание газонов - два раза в год,
- озеленение прилегающей территории (посадка и уход за цветочными культурами) - постоянно,
- декоративная подрезка кустов, деревьев - по мере необходимости (деревья два раза в год),
- снос аварийных деревьев - по мере необходимости.

7. Аварийное обслуживание.
-обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций в течении 30 минут с момена обнаружения и подачи заявки) - круглосуточно,
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома - по мере обнаружения,
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации - по мере обнаружения,
- устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС - по мере обнаружения,
- ремонт замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС - по мере необходимости,
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования - по мере необходимости.
Сопутствующие работы при ликвидации аварий:
- отрывка траншей - по мере необходимости,
- откачка воды из подвала - по мере необходимости,
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами - по мере необходимости,
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

Работы, выполняемые управляющей организацией по дополнительному соглашению с Собственником за счет и средств Собственника:

- регулировка и отключение автономных систем отопления и ГВС при их неисправности, замена запчастей отопительных приборов и котлов (с привлечением специализированного подрядчика);
- ремонт замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов и др.) - по доп. соглашению с собственником,
– замена разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализациипо доп. соглашению с собственником,;
– ремонт замена электропроводки помещений Собственникапо доп. соглашению с собственником,.

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796 в ОАО «Курскпромбанке» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счёт30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
А.Г. Ярцев

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001
Рас.счет 40702810100100001024
в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска
БИК 043807708
Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ"
А.Г. Дудников

*Приложение 2 к Договору№ **6/МОП** от _01 января_2010...г.*

РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКА

Вид платежа	**Единица измерения (учетная единица)**	**Размер платежа с одной учетной единицы в месяц**
Платежи за коммунальные услуги:		
- холодная вода	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- приём сточных вод и загрязняющих веществ в городскую канализацию	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- вывоз мусора	по нормам накопления для предприятий торговли	**114 руб. 58 коп.** на норму накопления ТБО/месяц. Норма накопления – 16 м.куб в месяц
Содержание и ремонт общего имущества жилого дома:		
- фонд эксплуатации и ремонта МОП	Кв.м. общей площади нежилого помещения	**11руб 90 коп (с 01.01.2010г.) с м.кв/мес** (Sобщ=404,6м.кв)

Размер платежа с ОДНОЙ УЧЕТНОЙ ЕДИНИЦЫ В МЕСЯЦ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ НА КАЛЕНДАРНЫЙ ГОД И В СЛУЧАЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН И ТАРИФОВ ПОДЛЕЖИТ КОРРЕКТИРОВКЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ СОГЛАШЕНИЕМ.

«Собственник»
ООО «Торговый дом Содружество»

Директор
ООО «Торговый дом Содружество»

_____ **А.Е. Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»

Директор ООО «НАШ ДОМ"

_____ **А.Г. Дудников**

ДОГОВОР № 7/МОП
управления многоквартирным домом

Город Железногорск, Курской области «_01_» _января_ 2010_ г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №62 по ул._Ленина, в г.Железногорске Курской области от «___»_____ 200___ года (протокол №1), между **Сторонами:** с одной стороны **Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»**, в лице Директора Дудникова А.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий», и**

собственник нежилых помещений, общей площадью 265,9 ***(Двести шестьдесят пять целых и девять десятых) кв.м.,*** *расположенные на цокольном этаже (номера комнат на поэтажном плане 1, 3-6) в 7-ой блок-секции жилого дома по адресу: Курская область, город Железногорске, улица Ленина, дом 62,* **Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»,** в лице директора Ярцева Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое дальнейшем **"Собственник",** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому Управляющий обеспечит организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома №62, расположенного по адресу: Курская область, город Железногорск, улица Ленина (далее «дом»), от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Управляющий» обязуется:

2.1.1. Организовать работы в порядке и объеме, указанных в «Техническом регламенте содержания жилого дома», утвержденном собственниками (Приложение 1).

2.1.2. Организовать проведение текущего и капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

2.1.4. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

2.1.5. Осуществление начисления и сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника нежилых помещений цокольного этажа или с пользователей помещений по договорам заключенными с собственником;

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, в том числе:

— проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости, планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

— ведение технической документации на жилой дом, в том числе ведение и хранение документации (базы данных), полученной от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

2.1.7. Прием и рассмотрение индивидуальных обращений;

— рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников, их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков;

2.1.8. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

2.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.10. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.11. 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.

2.1.12. Организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками».

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников:

2.1.14. Установка и обслуживание общих домовых приборов учета, другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.2. «Собственник» обязуется:

2.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Российской Федерации:

— использовать помещение в соответствии с его назначением;

— бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома, придомовой территории и объектам благоустройства. Устранять в помещениях конденсат на трубах водоснабжения и канализации, производить проветривание в санитарных узлах, при полностью, открытых вентиляционных отверстиях. При обнаружении неисправности в помещениях немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях, сообщать о них Управляющему или в аварийную службу;

— содержать в чистоте и порядке помещения,

— соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

— бережно относиться к общему имуществу жилого дома, не допускать его порчи или повреждения и нарушения санитарно-гигиенических норм;

— соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать использование газовых и электрических приборов для обогрева помещения, для сушки белья. Не допускать установку самодельных предохранительных пробок, выполнять другие требования пожарной безопасности.

— экономно расходовать воду, газ, электрическую энергию;

— производить за свой счёт не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;

2.2.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющему сведения о лицах, пользующихся его помещением (ями).

2.2.3. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, а также их переоборудование без соответствующих разрешений;

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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Если перепланировка, переустройство помещений, переустановка и установка дополнительного санитарно-технического и иного оборудования произведена без соответствующего разрешения, Собственник обязан привести помещение в прежнее состояние в порядке, установленном органом местного самоуправления.;

е) 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 (коридоры, лестничные клетки, запасные входы);

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не мусорить в лифтах и не причинят порчу лифтам;

и) выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх обычной платы, а также самостоятельно убирать данный мусор из подъездов, площадок в соответствующий контейнер.

2.2.6. Представлять Управляющему в течение трех рабочих дней сведения:

— о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

2.2.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, содействовать обеспечению такого доступа, а также обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, находящегося в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, в заранее согласованное с Управляющим время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.8. Своевременно сообщать «Управляющему» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, способных отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.9. Обеспечить личное участие или доверенного лица в общем, собрании собственников, организованном «Управляющим».

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. «Управляющий» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ (Приложение 1).

3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещениях общего пользования, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

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

3.1.6. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, сбору коммунальных и прочих услуг.

3.2. «Собственники» имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим его 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.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за ремонт и содержание мест общего пользования в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.2.4. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников; вносить на общем собрании собственников предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

4. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКОВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер обязательных платежей собственника (или по его поручению нанимателей и арендаторов) состоит из платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома, которая состоит из платежей в фонд содержания, направляемый на обслуживание общего имущества жилого дома, платежей в фонд ремонта, направляемый на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома, а также коммунальные услуги на МОП.

4.2 Размер платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома устанавливаются пропорциональной занимаемому Собственником помещения согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ и (или) по решению общего собрания собственников и (или) согласно утвержденных тарифов городской думой Железногорска помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании предоставленного Управляющим счета, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего, или проведением взаимозачета, и прочими способами не запрещенными действующим Российским законодательством.

4.5. «Собственники» вносят обязательные платежи в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания или на основании Постановлений Правительства РФ.

4.6. Собственник производит оплату коммунальных услуг согласно заключенных им договоров с соответствующими организациями непосредственно на счета этих организаций.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. «Управляющий» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

5.4. Виновными действия «Управляющего» не являются действия, которые выполнялись для исполнения им решения общего собрания собственников. «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и 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 два 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 два месяца 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 регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам. К таким обстоятельствам по настоящему договору приравниваться тяжёлое финансовое состояние Управляющей организации, несостоятельность (банкротство).

6.2. 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.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

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

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор заключён на 5 (пять) лет и вступает в силу с 01 января 2010г.

7.2. Согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация приступила к выполнению Договора с 01.01.2010г.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются: Приложение 1 («Технический регламент содержания жилого дома») Приложение 2 («Перечень коммунальных услуг»)

8.5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.6. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» действующим законодательством и другими нормативными документами.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796 в ОАО «Курскпромбанке» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счёт30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
_____ **А.Г. Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001
Рас.счет 40702810100100001024
в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска
БИК 043807708
Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ"
_____ **А.Г. Дудников**

Приложение 1 к Договору №№ 7/МОП от 01 января 2010_г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности общего имущества в жилом доме:

а. Между общим имуществом жилого дома и собственником помещения устанавливается:
- система электроснабжения - до вводных клемм на приборе учета в помещении Собственника, либо до отключающих аппаратов
- одного жилого (нежилого) помещения;
- системы холодного водоснабжения до запорной арматуры от стояков;
- система отопления (автономная);
- система канализации по тройник стояка, лежака (включая тройник).

б. Между общим имуществом жилого дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности, согласованным с уполномоченным представителем собственников.

Работы, выполняемые управляющей организацией

1. Уборка общих помещений и придомовой территории МОП.

Места общего пользования:
- влажное подметание лестничных клеток и тамбуров подъездов - еженедельно,
- мытье лестничных клеток и тамбуров подъездов - два раза в месяц,
- мытье стен лестничных клеток, тамбуров подъездов - один раз в год,
- очистка придомовой территории от снега,
- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации - ежедневно,
- посыпка тротуаров противогололедными составами - по мере необходимости,
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации - ежедневно; при сильном снегопаде - по мере необходимости,
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации - ежедневно,
- очистка урн - ежедневно,
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень)
- очистка крыши от снега и наледи - по мере необходимости,
- уборка мусора и грязи с кровли - два раза в год,

Лифты:
- влажное подметание кабины лифта - еженедельно,
- мытье пола кабины лифта - два раза в месяц,
- мытье стен, потолка кабины лифта - два раза в месяц

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системыМОП.
- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС - один раз в месяц.
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов - по мере необходимости,
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, вентилей - два раза в год, по графику,
- отключение автономных систем отопления и ГВС в местах общего пользования при их неисправности - по мере необходимости,
- ремонт систем отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы,
- очистка грязевиков, воздухосборников, вантузов - один раз в год,
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудованияМОП.
- периодический осмотр и ревизия электросетей - 2 раза в год, по графику,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений – по мере необходимости,
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд - по мере необходимости,
- проведение профилактических испытаний - по мере необходимости.
- замена перегоревших ламп в подъездах - по мере необходимости,
- замена ламп дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление дворового освещения - по мере необходимости,
-ремонт, восстановление освещения в тех. подвалах, чердачных помещениях по мере необходимости,

4. Эксплуатация лифтового оборудования.
- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке - один раз в пять лет,
- техническое диагностирование и страхование - один раз в год,

обслуживание и ремонт лифтов, в соответствии с нормативными техническими документами -по мере необходимости.

5. Конструктивные элементы жилого дома

- периодические осмотры жилого дома - два раз в год,
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости,
- периодические проверки дымоходов - два раза в год,
- вентиляция - один раз в год.
-санитарная обработка технических подвалов - по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
-обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств - по мере необходимости,
-закрытие, раскрытие, продухов - два раза в год,
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования - по мере необходимости,
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов – по мере необходимости,
- установка и снятие пружин остановов на входных дверях - по мере необходимости,
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств - по мере необходимости,

6. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.

- восстановление краской нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц - по мере необходимости,
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений - по мере необходимости,
- побелка стволов деревьев - один раз в год,
- установка, окраска урн у подъездов - по мере необходимости,
- сезонное выкашивание газонов - два раза в год,
- озеленение прилегающей территории (посадка и уход за цветочными культурами) - постоянно,
- декоративная подрезка кустов, деревьев - по мере необходимости (деревья два раза в год),
- снос аварийных деревьев - по мере необходимости.

7. Аварийное обслуживание.

-обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций в течении 30 минут с момена обнаружения и подачи заявки) - круглосуточно,
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома - по мере обнаружения,
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации - по мере обнаружения,
- устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС - по мере обнаружения,
- ремонт замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС - по мере необходимости,
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования - по мере необходимости.

Сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отрывка траншей - по мере необходимости,
- откачка воды из подвала - по мере необходимости,
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами - по мере необходимости,
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

Работы, выполняемые управляющей организацией по дополнительному соглашению с Собственником за счет и средств Собственника:

- регулировка и отключение автономных систем отопления и ГВС при их неисправности, замена запчастей отопительных приборов и котлов (с привлечением специализированного подрядчика);
- ремонт замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов и др.) - по соглашению с собственником,
- замена разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализации;
- ремонт замена электропроводки помещений Собственника.

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796 в ОАО «Курскпромбанке» г. Курск
БИК-043807708
Кор./счет30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
_____**А.Г. Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001

Рас.счет 40702810100100001024
в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска
БИК 043807708
Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ»
_____**А.Г. Дудников**

Приложение 2 к Договору№№ 7/МОП от 01 января 2010_г.

РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКА

Вид платежа	**Единица измерения (учетная единица)**	**Размер платежа с одной учетной единицы в месяц**
Платежи за коммунальные услуги:		
- холодная вода	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- приём сточных вод и загрязняющих веществ в городскую канализацию	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- вывоз мусора	по нормам накопления для предприятий торговли	**114 руб. 58 коп.** на норму накопления ТБО/месяц. Норма накопления – 11,8 м.куб. в месяц
Содержание и ремонт общего имущества жилого дома:		
- фонд эксплуатации и ремонта МОП	Кв.м. общей площади нежилого помещения	**11руб 90 коп** с м.кв/мес **(с 01.01.2010.)**

Размер платежа с ОДНОЙ УЧЕТНОЙ ЕДИНИЦЫ В МЕСЯЦ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ НА КАЛЕНДАРНЫЙ ГОД И В СЛУЧАЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН И ТАРИФОВ ПОДЛЕЖИТ КОРРЕКТИРОВКЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ СОГЛАШЕНИЕМ.

«Собственник»
ООО «Торговый дом Содружество»

Директор
ООО «Торговый дом Содружество»

А.Г. Ярцев

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»

Директор ООО «НАШ ДОМ»

А.Г. Дудников

ДОГОВОР № 8/МОП
управления многоквартирным домом

Город Железногорск, Курской области 01 января 2010г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №62 по ул. Ленина, в г.Железногорске Курской области от «___»_____ 200___ года (протокол №1), между **Сторонами:** с одной стороны **Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»**, в лице Директора Дудникова А.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий», и** *собственник нежилых помещений, общей площадью* **284,8** ***(Двести восемьдесят четыре целых и восемь десятых) кв.м.,*** *расположенные на цокольном этаже (номера комнат на поэтажном плане IV; VII) в 8-ой блок-секции жилого дома по адресу: Курская область, город Железногорске, улица Ленина, дом 62*, **Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»,** в лице директора Ярцева Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое дальнейшем **"Собственник",** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому Управляющий обеспечит организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома №62, расположенного по адресу: Курская область, город Железногорск, улица Ленина (далее «дом»), от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Управляющий» обязуется:

2.1.1. Организовать работы в порядке и объеме, указанных в «Техническом регламенте содержания жилого дома», утвержденном собственниками (Приложение 1).

2.1.2. Организовать проведение текущего и капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

2.1.4. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

2.1.5. Осуществление начисления и сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника нежилых помещений цокольного этажа или с пользователей помещений по договорам заключенными с собственником;

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, в том числе:

— проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости, планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

— ведение технической документации на жилой дом, в том числе ведение и хранение документации (базы данных), полученной от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

2.1.7. Прием и рассмотрение индивидуальных обращений;

— рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников, их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков;

2.1.8. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

2.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.10. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.11. 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.

2.1.12. Организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками».

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников:

2.1.14. Установка и обслуживание общих домовых приборов учета, другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.2. «Собственник» обязуется:

2.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Российской Федерации:

— использовать помещение в соответствии с его назначением;

— бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома, придомовой территории и объектам благоустройства. Устранять в помещениях конденсат на трубах водоснабжения и канализации, производить проветривание в санитарных узлах, при полностью, открытых вентиляционных отверстиях. При обнаружении неисправности в помещениях немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях, сообщать о них Управляющему или в аварийную службу;

— содержать в чистоте и порядке помещения,

— соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

— бережно относиться к общему имуществу жилого дома, не допускать его порчи или повреждения и нарушения санитарн гигиенических норм;

— соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать использование газовых и электрических приборов для обогрева помещения, для сушки белья. Не допускать установку самодельных предохранительных пробок, выполнять другие требования пожарной безопасности.

— экономно расходовать воду, газ, электрическую энергию;

— производить за свой счёт не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;

2.2.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющему сведения о лицах, пользующихся его помещением (ями).

2.2.3. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, а также их переоборудование без соответствующих разрешений;

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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Если перепланировка, переустройство помещений, переустановка и установка дополнительного санитарно-технического и иного оборудования произве без соответствующего разрешения, Собственник обязан привести помещение в прежнее состояние в порядке, установленном органом местного самоуправления.;

е) 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 (коридоры, лестничные клетки, запасные входы);

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не мусорить в лифтах и не причинят порчу лифтам;

и) выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх обычной платы, а также самостоятельно убирать данный мусор из подъездов, площадок в соответствующий контейнер.

2.2.6. Представлять Управляющему в течение трех рабочих дней сведения:

— о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

2.2.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, содействовать обеспечению такого доступа, а также обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, находящегося в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, в заранее согласованное с Управляющим время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.8. Своевременно сообщать «Управляющему» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, способных отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.9. Обеспечить личное участие или доверенного лица в общем, собрании собственников, организованном «Управляющим».

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. «Управляющий» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ (Приложение 1).

3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещениях общего пользования, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

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

3.1.6. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, сбору коммунальных и прочих услуг.

3.2. «Собственники» имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим его 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.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за ремонт и содержание мест общего пользования в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.2.4. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников; вносить на общем собрании собственников предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

4. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКОВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер обязательных платежей собственника (или по его поручению нанимателей и арендаторов) состоит из платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома, которая состоит из платежей в фонд содержания, направляемый на обслуживание общего имущества жилого дома, платежей в фонд ремонта, направляемый на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома, а также коммунальные услуги на МОП.

4.2 Размер платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома устанавливаются пропорциональной занимаемому Собственником помещения согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ и (или) по решению общего собрания собственников и (или) согласно утвержденных тарифов городской думой Железногорска помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании предоставленного Управляющим счета, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего, или проведением взаимозачета, и прочими способами не запрещенными действующим Российским законодательством.

4.5. «Собственники» вносят обязательные платежи в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания или на основании Постановлений Правительства РФ.

4.6. Собственник производит оплату коммунальных услуг согласно заключенных им договоров с соответствующими организациями непосредственно на счета этих организаций.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. «Управляющий» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

5.4. Виновными действия «Управляющего» не являются действия, которые выполнялись для исполнения им решения общего собрания собственников. «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и 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 два 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 два месяца 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 регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам. К таким обстоятельствам по настоящему договору приравниваться тяжёлое финансовое состояние Управляющей организации, несостоятельность (банкротство).

6.2. 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.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяц момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пунк 7.1.1 настоящего Договора.

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

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключён на 5 (пять) лет и вступает в силу с 01 января 2010г.

7.2. Согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация приступила к выполнению Договора с 01 января 2010г..

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются: Приложение 1 («Технический регламент содержания жилого дома») Приложение 2 («Перечень коммунальных услуг»)

8.5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.6. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» действующим законодательством и другими нормативными документами.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796
в ОАО «Курскпромбанке» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счёт30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
А.Г. Ярцев

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001
Рас.счет 40702810100100001024
в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска
БИК 043807708
Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ"
А.Г. Дудников

Приложение 1 к Договору №№ 8/МОП от 01 января 2010г .

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности общего имущества в жилом доме:

а. Между общим имуществом жилого дома и собственником помещения устанавливается:

- система электроснабжения - до вводных клемм на приборе учета в помещении Собственника, либо до отключающих аппаратов
- одного жилого (нежилого) помещения;
- системы холодного водоснабжения до запорной арматуры от стояков;
- система отопления (автономная);
- система канализации по тройник стояка, лежака (включая тройник).

б. Между общим имуществом жилого дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности, согласованным с уполномоченным представителем собственников.

Работы, выполняемые управляющей организацией

1. Уборка общих помещений и придомовой территории МОП.

Места общего пользования:

- влажное подметание лестничных клеток и тамбуров подъездов - еженедельно,
- мытье лестничных клеток и тамбуров подъездов - два раза в месяц,
- мытье стен лестничных клеток, тамбуров подъездов - один раз в год,
- очистка придомовой территории от снега,
- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации - ежедневно,
- посыпка тротуаров противогололедными составами - по мере необходимости,
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации - ежедневно; при сильном снегопаде - по мере необходимости,
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации - ежедневно,
- очистка урн - ежедневно,
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень)
- очистка крыши от снега и наледи - по мере необходимости,
- уборка мусора и грязи с кровли - два раза в год,

Лифты:

- влажное подметание кабины лифта - еженедельно,
- мытье пола кабины лифта - два раза в месяц,
- мытье стен, потолка кабины лифта - два раза в месяц

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системыМОП.

- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС - один раз в месяц.
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов - по мере необходимости,
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, вентилей - два раза в год, по графику,
- отключение автономных систем отопления и ГВС в местах общего пользования при их неисправности - по мере необходимости,
- ремонт систем отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы,
- очистка грязевиков, воздухосборников, вантузов - один раз в год,
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудованияМОП.

- периодический осмотр и ревизия электросетей - 2 раза в год, по графику,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений – по мере необходимости,
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд - по мере необходимости,
- проведение профилактических испытаний - по мере необходимости.
- замена перегоревших ламп в подъездах - по мере необходимости,
- замена ламп дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление освещения в тех. подвалах, чердачных помещениях по мере необходимости,

4. Эксплуатация лифтового оборудования.

- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке - один раз в пять лет,
- техническое диагностирование и страхование - один раз в год,

обслуживание и ремонт лифтов, в соответствии с нормативными техническими документами -по мере необходимости.

5. Конструктивные элементы жилого дома

- периодические осмотры жилого дома - два раз в год,
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости,
- периодические проверки дымоходов - два раза в год,

- вентиляция - один раз в год.
-санитарная обработка технических подвалов - по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
-обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств - по мере необходимости,
-закрытие, раскрытие, продухов - два раза в год,
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования - по мере необходимости,
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов – по мере необходимости,
- установка и снятие пружин остановов на входных дверях - по мере необходимости,
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств - по мере необходимости,

6. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.
- восстановление краской нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц - по мере необходимости,
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений - по мере необходимости,
- побелка стволов деревьев - один раз в год,
- установка, окраска урн у подъездов - по мере необходимости,
- сезонное выкашивание газонов - два раза в год,
- озеленение прилегающей территории (посадка и уход за цветочными культурами) - постоянно,
- декоративная подрезка кустов, деревьев - по мере необходимости (деревья два раза в год),
- снос аварийных деревьев - по мере необходимости.

7. Аварийное обслуживание.
-обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций в течении 30 минут с момена обнаружения и подачи заявки) - круглосуточно,
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома - по мере обнаружения,
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации - по мере обнаружения,
- устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС - по мере обнаружения,
- ремонт замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС - по мере необходимости,
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования - по мере необходимости.
Сопутствующие работы при ликвидации аварий:
- отрывка траншей - по мере необходимости,
- откачка воды из подвала - по мере необходимости,
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами - по мере необходимости,
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

Работы, выполняемые управляющей организацией по дополнительному соглашению с Собственником за счет и средств Собственника:

- регулировка и отключение автономных систем отопления и ГВС при их неисправности, замена запчастей отопительных приборов и котлов (с привлечением специализированного подрядчика);
- ремонт замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов и др.) - по соглашению с собственником,
- замена разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализации;
- ремонт замена электропроводки помещений Собственника.

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796 в ОАО «Курскпромбанке» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счёт30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
_____ **А.Г. Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001

Рас.счет 40702810100100001024

в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска

БИК 043807708

Кор.счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ»
_____ **А.Г. Дудников**

Приложение 2 к Договору№№ 8/МОП от 01 января 2010г.

РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКА

Вид платежа	Единица измерения (учетная единица)	Размер платежа с одной учетной единицы в месяц
Платежи за коммунальные услуги:		
- холодная вода	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- приём сточных вод и загрязняющих веществ в городскую канализацию	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- вывоз мусора	по нормам накопления для предприятий торговли	**114 руб 58 коп** на норму накопления ТБО / месяц. Норма накопления – **17,3 м.куб в месяц (с 01 января 2010г)**
Содержание и ремонт общего имущества жилого дома:		
- фонд эксплуатации и ремонта МОП	Кв.м. общей площади нежилого помещения	**11 рублей 90 копеек** с м.кв / мес **с 01.01.2010г** (Sобщ=284,8м.кв)

Размер платежа с ОДНОЙ УЧЕТНОЙ ЕДИНИЦЫ В МЕСЯЦ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ НА КАЛЕНДАРНЫЙ ГОД И В СЛУЧАЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН И ТАРИФОВ ПОДЛЕЖИТ КОРРЕКТИРОВКЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ СОГЛАШЕНИЕМ.

«Собственник»
ООО «Торговый дом Содружество»

Директор
ООО «Торговый дом Содружество»

_____ А.Г. Ярцев

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»

Директор ООО «НАШ ДОМ"

_____ А.Г. Дудников

ДОГОВОР № 9/МОП
управления многоквартирным домом

Город Железногорск, Курской области 01 января 2010г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №62 по ул. Ленина, в г.Железногорске Курской области от «___»_____ 200___ года (протокол №1), между **Сторонами:** с одной стороны **Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»**, в лице Директора Дудникова А.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий», и** *собственник нежилых помещений, общей площадью* ***201,8 (Двести одна целая и восемь десятых) кв.м.,*** *расположенные на цокольном этаже в 9-ой блок-секции жилого дома по адресу: Курская область, город Железногорске, улица Ленина, дом 62*, **Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»,** в лице директора Ярцева Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое дальнейшем **"Собственник",** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому Управляющий обеспечит организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома №62, расположенного по адресу: Курская область, город Железногорск, улица Ленина (далее «дом»), от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Управляющий» обязуется:

2.1.1. Организовать работы в порядке и объеме, указанных в «Техническом регламенте содержания жилого дома», утвержденном собственниками (Приложение 1).

2.1.2. Организовать проведение текущего и капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

2.1.4. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

2.1.5. Осуществление начисления и сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника нежилых помещений цокольного этажа или с пользователей помещений по договорам заключенными с собственником;

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, в том числе:

— проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости, планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

— ведение технической документации на жилой дом, в том числе ведение и хранение документации (базы данных), полученной от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

2.1.7. Прием и рассмотрение индивидуальных обращений;

— рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников, их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков;

2.1.8. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

2.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.10. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.11. 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.

2.1.12. Организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками».

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников:

2.1.14. Установка и обслуживание общих домовых приборов учета, другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.2. «Собственник» обязуется:

2.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Российской Федерации:

— использовать помещение в соответствии с его назначением;

— бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома, придомовой территории и объектам благоустройства. Устранять в помещениях конденсат на трубах водоснабжения и канализации, производить проветривание в санитарных узлах, при полностью, открытых вентиляционных отверстиях. При обнаружении неисправности в помещениях немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях, сообщать о них Управляющему или в аварийную службу;

— содержать в чистоте и порядке помещения,

— соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

— бережно относиться к общему имуществу жилого дома, не допускать его порчи или повреждения и нарушения санит гигиенических норм;

— соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допуска использование газовых и электрических приборов для обогрева помещения, для сушки белья. Не допускать установку самодельны предохранительных пробок, выполнять другие требования пожарной безопасности.

— экономно расходовать воду, газ, электрическую энергию;

— производить за свой счёт не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;

2.2.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющему сведения о лицах, пользующихся его помещением (ями).

2.2.3. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, а также их переоборудование без соответствующих разрешений;

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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Если перепланировка, переустройство помещений, переустановка и установка дополнительного санитарно-технического и иного оборудования произведена без соответствующего разрешения, Собственник обязан привести помещение в прежнее состояние в порядке, установленном органом местного самоуправления.;

е) 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 (коридоры, лестничные клетки, запасные входы);

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не мусорить в лифтах и не причинят порчу лифтам;

и) выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх обычной платы, а также самостоятельно убирать данный мусор из подъездов, площадок в соответствующий контейнер.

2.2.6. Представлять Управляющему в течение трех рабочих дней сведения:

— о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

2.2.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, содействовать обеспечению такого доступа, а также обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение для осмотра техническо санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, находящегося в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, в заранее согласованное с Управляющим время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.8. Своевременно сообщать «Управляющему» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, способных отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.9. Обеспечить личное участие или доверенного лица в общем, собрании собственников, организованном «Управляющим».

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. «Управляющий» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ (Приложение 1).

3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещениях общего пользования, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

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

3.1.6. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, сбору коммунальных и прочих услуг.

3.2. «Собственники» имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим его 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.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за ремонт и содержание мест общего пользования в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.2.4. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников; вносить на общем собрании собственников предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

4. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКОВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер обязательных платежей собственника (или по его поручению нанимателей и арендаторов) состоит из платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома, которая состоит из платежей в фонд содержания, направляемый на обслуживание общего имущества жилого дома, платежей в фонд ремонта, направляемый на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома, а также коммунальные услуги на МОП.

4.2 Размер платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома устанавливаются пропорциональной занимаемому Собственником помещения согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ и (или) по решению общего собрания собственников и (или) согласно утвержденных тарифов городской думой Железногорска помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании предоставленного Управляющим счета, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего, или проведением взаимозачета, и прочими способами не запрещенными действующим Российским законодательством.

4.5. «Собственники» вносят обязательные платежи в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания или на основании Постановлений Правительства РФ.

4.6. Собственник производит оплату коммунальных услуг согласно заключенных им договоров с соответствующими организациями непосредственно на счета этих организаций.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. «Управляющий» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

5.4. Виновными действия «Управляющего» не являются действия, которые выполнялись для исполнения им решения общего собрания собственников. «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и 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 два 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 два месяца 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 регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам. К таким обстоятельствам по настоящему договору приравниваться тяжёлое финансовое состояние Управляющей организации, несостоятельность (банкротство).

6.2. 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.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два мес момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пу 7.1.1 настоящего Договора.

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

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключён на 5 (пять) лет и вступает в силу с 01 января 2010г.

7.2. Согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация приступила к выполнению Договора с 01 января 2010г..

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическ м силу, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются: Приложение 1 («Технический регламент содержания жилого дома») Приложение 2 («Перечень коммунальных услуг»)

8.5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.6. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» действующим законодательством и другими нормативными документами.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796
в ОАО «Курскпромбанк» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счёт30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
_____ **А.Г. Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001
Рас.счет 40702810100100001024
в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска
БИК 043807708
Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ"
_____ **А.Г. Дудников**

Приложение 1 к Договору №№ 9/МОП от 01 января 2010г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности общего имущества в жилом доме:

а. Между общим имуществом жилого дома и собственником помещения устанавливается:

- система электроснабжения - до вводных клемм на приборе учета в помещении Собственника, либо до отключающих аппаратов
- одного жилого (нежилого) помещения;
- системы холодного водоснабжения до запорной арматуры от стояков;
- система отопления (автономная);
- система канализации по тройник стояка, лежака (включая тройник).

б. Между общим имуществом жилого дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности, согласованным с уполномоченным представителем собственников.

Работы, выполняемые управляющей организацией

1. Уборка общих помещений и придомовой территории МОП.

Места общего пользования:

- влажное подметание лестничных клеток и тамбуров подъездов - еженедельно,
- мытье лестничных клеток и тамбуров подъездов - два раза в месяц,
- мытье стен лестничных клеток, тамбуров подъездов - один раз в год,
- очистка придомовой территории от снега,
- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации - ежедневно,
- посыпка тротуаров противогололедными составами - по мере необходимости,
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации - ежедневно; при сильном снегопаде - по мере необходимости,
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации - ежедневно,
- очистка урн - ежедневно,
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень)
- очистка крыши от снега и наледи - по мере необходимости,
- уборка мусора и грязи с кровли - два раза в год,

Лифты:

- влажное подметание кабины лифта - еженедельно,
- мытье пола кабины лифта - два раза в месяц,
- мытье стен, потолка кабины лифта - два раза в месяц

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системыМОП.

- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС - один раз в месяц.
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов - по мере необходимости,
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, вентилей - два раза в год, по графику,
- отключение автономных систем отопления и ГВС в местах общего пользования при их неисправности - по мере необходимости,
- ремонт систем отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы,
- очистка грязевиков, воздухосборников, вантузов - один раз в год,
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудованияМОП.

- периодический осмотр и ревизия электросетей - 2 раза в год, по графику,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений – по мере необходимости,
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд - по мере необходимости,
- проведение профилактических испытаний - по мере необходимости.
- замена перегоревших ламп в подъездах - по мере необходимости,
- замена ламп дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление освещения в тех. подвалах, чердачных помещениях по мере необходимости,

4. Эксплуатация лифтового оборудования.

- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке - один раз в пять лет,
- техническое диагностирование и страхование - один раз в год,

обслуживание и ремонт лифтов, в соответствии с нормативными техническими документами -по мере необходимости.

5. Конструктивные элементы жилого дома

- периодические осмотры жилого дома - два раз в год,
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости,
- периодические проверки дымоходов - два раза в год,

- вентиляция - один раз в год.
-санитарная обработка технических подвалов - по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
-обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств - по мере необходимости,
-закрытие, раскрытие, продухов - два раза в год,
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования - по мере необходимости,
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов – по мере необходимости,
- установка и снятие пружин остановов на входных дверях - по мере необходимости,
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств - по мере необходимости,

6. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.
- восстановление краской нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц - по мере необходимости,
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений - по мере необходимости,
- побелка стволов деревьев - один раз в год,
- установка, окраска урн у подъездов - по мере необходимости,
- сезонное выкашивание газонов - два раза в год,
- озеленение прилегающей территории (посадка и уход за цветочными культурами) - постоянно,
- декоративная подрезка кустов, деревьев - по мере необходимости (деревья два раза в год),
- снос аварийных деревьев - по мере необходимости.

7. Аварийное обслуживание.
-обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций в течении 30 минут с момена обнаружения и подачи заявки) - круглосуточно,
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома - по мере обнаружения,
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации - по мере обнаружения,
- устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС - по мере обнаружения,
- ремонт замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС - по мере необходимости,
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования - по мере необходимости.
Сопутствующие работы при ликвидации аварий:
- отрывка траншей - по мере необходимости,
- откачка воды из подвала - по мере необходимости,
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами - по мере необходимости,
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

Работы, выполняемые управляющей организацией по дополнительному соглашению с Собственником за счет и средств Собственника:

- регулировка и отключение автономных систем отопления и ГВС при их неисправности, замена запчастей отопительных приборов и котлов (с привлечением специализированного подрядчика);
- ремонт замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов и др.) - по соглашению с собственником,
- замена разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализации;
- ремонт замена электропроводки помещений Собственника.

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796 в ОАО «Курскпромбанк» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счёт30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
_____ **А.Г. Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001
Рас.счет 40702810100100001024
в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска
БИК 043807708
Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ»
_____ **А.Г. Дудников**

Приложение 2 к Договору№№ 9/МОП от 01 января 2010г.

РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКА

Вид платежа	Единица измерения (учетная единица)	Размер платежа с одной учетной единицы в месяц
Платежи за коммунальные услуги:		
- холодная вода	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- приём сточных вод и загрязняющих веществ в городскую канализацию	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- вывоз мусора	по нормам накопления для предприятий торговли	**114 руб 58 коп** на норму накопления ТБО / месяц. Норма накопления – 12,32 м.куб в месяц (с 01 января 2010г)
Содержание и ремонт общего имущества жилого дома:		
- фонд эксплуатации и ремонта МОП	Кв.м. общей площади нежилого помещения	**11 рублей 90 копеек** с м.кв / мес **с 01.01.2010г** (Sобщ=201,8 м.кв)

Размер платежа с ОДНОЙ УЧЕТНОЙ ЕДИНИЦЫ В МЕСЯЦ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ НА КАЛЕНДАРНЫЙ ГОД И В СЛУЧАЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН И ТАРИФОВ ПОДЛЕЖИТ КОРРЕКТИРОВКЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ СОГЛАШЕНИЕМ.

«Собственник»
ООО «Торговый дом Содружество»

Директор
ООО «Торговый дом Содружество»

_____ А.Г. Ярцев

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью
«НАШ ДОМ»

Директор ООО «НАШ ДОМ"

_____ А.Г. Дудников

ДОГОВОР № 10/МОП
управления многоквартирным домом

Город Железногорск, Курской области 01 января 2010г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №62 по ул. Ленина, в г.Железногорске Курской области от «___»_____ 200___ года (протокол №1), между **Сторонами:** с одной стороны **Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»**, в лице Директора Дудникова А.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий»**, и *собственник нежилых помещений, общей площадью* ***394,2 (Триста девяносто четыре целых и две десятых) кв.м.,*** *расположенные на цокольном этаже (номера комнат на поэтажном плане IV; VII) в 10-ой блок-секции жилого дома по адресу: Курская область, город Железногорске, улица Ленина, дом 62*, **Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»,** в лице директора Ярцева Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое дальнейшем **"Собственник",** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому Управляющий обеспечит организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома №62, расположенного по адресу: Курская область, город Железногорск, улица Ленина (далее «дом»), от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Управляющий» обязуется:

2.1.1. Организовать работы в порядке и объеме, указанных в «Техническом регламенте содержания жилого дома», утвержденном собственниками (Приложение 1).

2.1.2. Организовать проведение текущего и капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

2.1.4. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

2.1.5. Осуществление начисления и сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника нежилых помещений цокольного этажа или с пользователей помещений по договорам заключенными с собственником;

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, в том числе:

— проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости, планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

— ведение технической документации на жилой дом, в том числе ведение и хранение документации (базы данных), полученной от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

2.1.7. Прием и рассмотрение индивидуальных обращений;

— рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников, их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков;

2.1.8. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

2.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.10. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.11. 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.

2.1.12. Организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками».

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников:

2.1.14. Установка и обслуживание общих домовых приборов учета, другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.2. «Собственник» обязуется:

2.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Российской Федерации:

— использовать помещение в соответствии с его назначением;

— бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию жилого дома, придомовой территории и объектам благоустройства. Устранять в помещениях конденсат на трубах водоснабжения и канализации, производить проветривание в санитарных узлах, при полностью, открытых вентиляционных отверстиях. При обнаружении неисправности в помещениях немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях, сообщать о них Управляющему или в аварийную службу;

— содержать в чистоте и порядке помещения,

— соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

— бережно относиться к общему имуществу жилого дома, не допускать его порчи или повреждения и нарушения санит гигиенических норм;

— соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допуска использование газовых и электрических приборов для обогрева помещения, для сушки белья. Не допускать установку самодельны предохранительных пробок, выполнять другие требования пожарной безопасности.

— экономно расходовать воду, газ, электрическую энергию;

— производить за свой счёт не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;

2.2.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющему сведения о лицах, пользующихся его помещением (ями).

2.2.3. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, а также их переоборудование без соответствующих разрешений;

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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Если перепланировка, переустройство помещений, переустановка и установка дополнительного санитарно-технического и иного оборудования произведена без соответствующего разрешения, Собственник обязан привести помещение в прежнее состояние в порядке, установленном орга местного самоуправления.;

е) 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 (коридоры, лестничные клетки, запасные входы);

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не мусорить в лифтах и не причинят порчу лифтам;

и) выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх обычной платы, а также самостоятельно убирать данный мусор из подъездов, площадок в соответствующий контейнер.

2.2.6. Представлять Управляющему в течение трех рабочих дней сведения:

— о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

2.2.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в помещения, являющиеся общей собственностью жилого д содействовать обеспечению такого доступа, а также обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, находящегося в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, в заранее согласованное с Управляющим время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.8. Своевременно сообщать «Управляющему» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, способных отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.9. Обеспечить личное участие или доверенного лица в общем, собрании собственников, организованном «Управляющим».

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. «Управляющий» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ (Приложение 1).

3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещениях общего пользования, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

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

3.1.6. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, сбору коммунальных и прочих услуг.

3.2. «Собственники» имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим его 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.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за ремонт и содержание мест общего пользования в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.2.4. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников; вносить на общем собрании собственников предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

4. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКОВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер обязательных платежей собственника (или по его поручению нанимателей и арендаторов) состоит из платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома, которая состоит из платежей в фонд содержания, направляемый на обслуживание общего имущества жилого дома, платежей в фонд ремонта, направляемый на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома, а также коммунальные услуги на МОП.

4.2 Размер платы за содержание и ремонт общего имущество Многоквартирного дома устанавливаются пропорциональной занимаемому Собственником помещения согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ и (или) по решению общего собрания собственников и (или) согласно утвержденных тарифов городской думой Железногорска помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании предоставленного Управляющим счета, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего, или проведением взаимозачета, и прочими способами не запрещенными действующим Российским законодательством.

4.5. «Собственники» вносят обязательные платежи в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания или на основании Постановлений Правительства РФ.

4.6. Собственник производит оплату коммунальных услуг согласно заключенных им договоров с соответствующими организациями непосредственно на счета этих организаций.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. «Управляющий» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

5.4. Виновными действия «Управляющего» не являются действия, которые выполнялись для исполнения им решения общего собрания собственников. «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и 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 два 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 два месяца 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 регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам. К таким обстоятельствам по настоящему договору приравниваться тяжёлое финансовое состояние Управляющей организации, несостоятельность (банкротство).

6.2. 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.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два ме момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пу 7.1.1 настоящего Договора.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанны в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключён на 5 (пять) лет и вступает в силу с 01 января 2010г.

7.2. Согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация приступила к выполнению Договора с 01 января 2010г..

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридичес силу, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются: Приложение 1 («Технический регламент содержания жилого дома») Приложение 2 («Перечень коммунальных услуг»)

8.5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.6. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» действующим законодательством и другими нормативными документами.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796
в ОАО «Курскпромбанке» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счёт30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
_____**А.Г. Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001

Рас.счет 40702810100100001024

в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска

БИК 043807708

Кор. счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ"
_____**А.Г. Дудников**

Приложение 1 к Договору №№ 10/МОП от 01 января 2010г .

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности общего имущества в жилом доме:

а. Между общим имуществом жилого дома и собственником помещения устанавливается:

- система электроснабжения - до вводных клемм на приборе учета в помещении Собственника, либо до отключающих аппаратов
- одного жилого (нежилого) помещения;
- системы холодного водоснабжения до запорной арматуры от стояков;
- система отопления (автономная);
- система канализации по тройник стояка, лежака (включая тройник).

б. Между общим имуществом жилого дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности, согласованным с уполномоченным представителем собственников.

Работы, выполняемые управляющей организацией

1. Уборка общих помещений и придомовой территории МОП.

Места общего пользования:
- влажное подметание лестничных клеток и тамбуров подъездов - еженедельно,
- мытье лестничных клеток и тамбуров подъездов - два раза в месяц,
- мытье стен лестничных клеток, тамбуров подъездов - один раз в год,
- очистка придомовой территории от снега,
- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации - ежедневно,
- посыпка тротуаров противогололедными составами - по мере необходимости,
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации - ежедневно; при сильном снегопаде - по мере необходимости,
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации - ежедневно,
- очистка урн - ежедневно,
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень)
- очистка крыши от снега и наледи - по мере необходимости,
- уборка мусора и грязи с кровли - два раза в год,

Лифты:
- влажное подметание кабины лифта - еженедельно,
- мытье пола кабины лифта - два раза в месяц,
- мытье стен, потолка кабины лифта - два раза в месяц

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системыМОП.

- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС - один раз в месяц.
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов - по мере необходимости,
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, вентилей - два раза в год, по графику,
- отключение автономных систем отопления и ГВС в местах общего пользования при их неисправности - по мере необходимости,
- ремонт систем отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы,
- очистка грязевиков, воздухосборников, вантузов - один раз в год,
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудованияМОП.

- периодический осмотр и ревизия электросетей - 2 раза в год, по графику,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений – по мере необходимости,
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд - по мере необходимости,
- проведение профилактических испытаний - по мере необходимости.
- замена перегоревших ламп в подъездах - по мере необходимости,
- замена ламп дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление дворового освещения - по мере необходимости,
- ремонт, восстановление освещения в тех. подвалах, чердачных помещениях по мере необходимости,

4. Эксплуатация лифтового оборудования.

- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке - один раз в пять лет,
- техническое диагностирование и страхование - один раз в год,

обслуживание и ремонт лифтов, в соответствии с нормативными техническими документами -по мере необходимости.

5. Конструктивные элементы жилого дома

- периодические осмотры жилого дома - два раз в год,
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости,
- периодические проверки дымоходов - два раза в год,

- вентиляция - один раз в год.
-санитарная обработка технических подвалов - по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
-обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств - по мере необходимости,
-закрытие, раскрытие, продухов - два раза в год,
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования - по мере необходимости,
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов – по мере необходимости,
- установка и снятие пружин остановов на входных дверях - по мере необходимости,
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств - по мере необходимости,

6. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.
- восстановление краской нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц - по мере необходимости,
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений - по мере необходимости,
- побелка стволов деревьев - один раз в год,
- установка, окраска урн у подъездов - по мере необходимости,
- сезонное выкашивание газонов - два раза в год,
- озеленение прилегающей территории (посадка и уход за цветочными культурами) - постоянно,
- декоративная подрезка кустов, деревьев - по мере необходимости (деревья два раза в год),
- снос аварийных деревьев - по мере необходимости.

7. Аварийное обслуживание.
-обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций в течении 30 минут с момена обнаружения и подачи заявки) - круглосуточно,
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома - по мере обнаружения,
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации - по мере обнаружения,
- устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС - по мере обнаружения,
- ремонт замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС - по мере необходимости,
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования - по мере необходимости.
Сопутствующие работы при ликвидации аварий:
- отрывка траншей - по мере необходимости,
- откачка воды из подвала - по мере необходимости,
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами - по мере необходимости,
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

Работы, выполняемые управляющей организацией по дополнительному соглашению с Собственником за счет и средств Собственника:

- регулировка и отключение автономных систем отопления и ГВС при их неисправности, замена запчастей отопительных приборов и котлов (с привлечением специализированного подрядчика);
- ремонт замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов и др.) - по соглашению с собственником,
- замена разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализации;
- ремонт замена электропроводки помещений Собственника.

«Собственник»
Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содружество»
Место нахождение: 307170 г.Железногорск Курской области ул. Димитрова, д.16, стр.12
ИНН 4633019060, КПП 463301001,
ОГРН 1064633013961
р/сч. 40702810400100000796 в ОАО «Курскпромбанке» г. Курск,
БИК-043807708
Кор./счёт30101810800000000708

Директор
ООО «ТД Содружество»
_____ **А.Г.Ярцев**

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»
Юридический и фактический адрес: 307130, Курская обл., г. Железногорск, ул.Димитрова, д.22.
ОГРН 1074633000727
ИНН/КПП 4633019905/463301001

Рас.счет 40702810100100001024

в ОАО «Курскпромбанк» г.Курска
БИК 043807708

Кор/ счет 30101810800000000708

Директор ООО «НАШ ДОМ»
_____ **А.Г. Дудников**

Приложение 2 к Договору№№ 10/МОП от 01 января 2010г.

РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКА

Вид платежа	Единица измерения (учетная единица)	Размер платежа с одной учетной единицы в месяц
Платежи за коммунальные услуги:		
- холодная вода	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- приём сточных вод и загрязняющих веществ в городскую канализацию	М.куб или по нормам потребления	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу), по показаниям прибора учета. По дополнительному соглашению.
- вывоз мусора	по нормам накопления для предприятий торговли	**114 руб 58 коп** на норму накопления ТБО / месяц. Норма накопления – **25,2 м.куб в месяц (с 01 января 2010г)**
Содержание и ремонт общего имущества жилого дома:		
- фонд эксплуатации и ремонта МОП	Кв.м. общей площади нежилого помещения	**11 рублей 90 копеек** с м.кв / мес **с 01.01.2010г** (Sобщ=394,2м.кв)

Размер платежа с ОДНОЙ УЧЕТНОЙ ЕДИНИЦЫ В МЕСЯЦ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ НА КАЛЕНДАРНЫЙ ГОД И В СЛУЧАЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН И ТАРИФОВ ПОДЛЕЖИТ КОРРЕКТИРОВКЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ СОГЛАШЕНИЕМ.

«Собственник»
ООО «Торговый дом Содружество»

Директор
ООО «Торговый дом Содружество»

_____ А.Г. Ярцев

Управляющий»:
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ДОМ»

Директор ООО «НАШ ДОМ"

_____ А.Г. Дудников