Общество с ограниченной ответственностью «ТеплоАвтоматика», в лице директора Макарова Ивана Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники помещений в Многоквартирном доме по адресу: г.Петрозаводск, **дом №____ по ул.**_____ (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники»,
а вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Предметом Договора является осуществление Управляющей организацией по заданию Собственников в течение согласованного срока функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе:

– по организации предоставления услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества;

– по организации предоставления коммунальных услуг,

а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

1.3. Состав Общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определен в Приложении № 3 к настоящему договору, которое может быть изменено по решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

1.4. Участие Собственников в настоящем договоре обуславливается реализацией ими обязанностей по несению бремени:

– содержания, принадлежащего им на праве собственности помещениий в Многоквартирном доме (ст.210 ГК РФ, ст.30 ЖК РФ);

– по содержанию общего имущества Многоквартирного дома (ст.ст.39, 158 ЖК РФ), в том числе расходов по капитальному ремонту, в порядке, на условиях и в размерах, определяемых настоящим договором.

1.5. Характеристика и состояние Многоквартирного дома, находящегося в нем инженерного оборудования и инженерных систем содержится в техническом паспорте Многоквартирного дома, кадастровом плане земельного участка (при наличии), а также в акте технического обследования Многоквартирного дома.

1.6. Организацию предоставления Собственникам коммунальных услуг Управляющая организация обеспечивает в рамках предоставленных по настоящему Договору полномочий, путем заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов для нужд Потребителей с ресурсоснабжающими организациями, а также, путем надлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей.

1.7. Перечень состава работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен Приложением № 4 к настоящему Договору. Перечень коммунальных услуг определен Приложением № 2 к настоящему Договору.

1.8. Управляющая организация ведет учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых Собственниками по настоящему договору, самостоятельно или с помощью третьих лиц, используя данные, полученные по настоящему договору.

1.9. Собственники передают Управляющей организации право самостоятельно принимать решения о заключении от своего имени и в пользу Собственников договоров на использование третьими лицами общего имущества в многоквартирном доме, в пределах, не нарушающих прав и обязанностей каждого Собственника в отношении этого имущества.

1.10. Собственники передают Управляющей организации право согласования технических условий размещения отдельными собственниками или третьими лицами на конструктивных элементах Многоквартирного дома сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных и коллективных антенн и прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, если это не противоречит установленным правилам и нормам и интересам Собственников.

1.11. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории, контроля над качеством предоставляемых услуг по настоящему договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора, не относящихся к компетенции общего собрания собственников, Управляющая организация взаимодействует с Уполномоченным по дому, избранным на собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

2. Права и обязанности Сторон

Права и обязанности Собственников:

2.1. Собственники имеют право:

2.1.1. на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, а также установленными стандартами и нормами;

2.1.2. на устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг;

2.1.3. осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим договором;

2.1.4. на получение дополнительных услуг за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую организацию;

2.1.5. на получение у Управляющей организации сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по настоящему Договору;

2.1.6. при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

2.1.7. требовать от Управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги);

2.1.8. обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в соответствующие саморегулируемые организации, государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики;

2.1.9. требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора, в установленном законом порядке и в соответствии с условиями настоящего договора;

2.1.10. по согласованию с Управляющей организацией и ресурсонабжающей организацией, при наличии технической возможности отказаться от предоставления отдельных видов коммунальных услуг. При получении согласования, отключение и подключение инженерных сетей производится за счет Собственников (либо соответствующего Собственника) с составлением соответствующего акта, подписанного представителем ресурсонабжающей организации;

2.1.11. участвовать в обследовании технического состояния общего имущества Многоквартирного дома;

2.1.12. пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.13. пересматривать и изменять перечень и (или) состав работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если собственниками помещений на их общем собрании избран уполномоченный по дому, то он вправе принимать решения о пересмотре и изменении перечня и (или) состава работ по содержанию и ремонту общего имущества без проведения общего собрания.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. своевременно и в полном объеме вносить Плату за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт, а также коммунальные услуги, в том числе за проживающих в жилом Помещении граждан (арендаторов, нанимателей жилого помещения по договорам коммерческого найма и иных лиц, не являющихся собственниками жилого Помещения, но занимающих его) и за лиц, использующих нежилое Помещение (за исключением арендаторов и ссудополучателей муниципальных помещений, если они обязаны участвовать в расходах на управление, содержание и ремонт по договорам аренды и ссуды, заключенным с муниципальным собственником либо уполномоченным им лицом);

2.2.2. соблюдать Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также иные установленные законодательством обязательства;

2.2.3. допускать в занимаемое Помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общему имуществу, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций;

2.2.4. следить за техническим состоянием общего имущества, находящегося в Помещении. При обнаружении неисправностей на внутренних инженерных сетях Многоквартирного дома, находящихся в Помещении (тепловых сетях, сетях холодного водоснабжения, водоотведения и т.п.) принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о них в диспетчерскую или в аварийную службу Управляющей организации;

2.2.5. в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня соответствующего уведомления Управляющей организации принимать решения на общем собрании собственников по вопросам:

- изменения по предложению Управляющей организации размера платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества;
- утверждения или изменения по предложению Управляющей организации перечня работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества;

Уведомление доводится до Собственников путем размещения на доске объявления, а в случае ее отсутствия - в на площадке первого этажа каждого подъезда;

2.2.6. своевременно за свой счет производить ремонт собственного Помещения, устранять за свой счет повреждения Помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или иного инженерного оборудования в Помещении, не относящегося к общему имуществу;

2.2.7. ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол своего Помещения. В случае невыполнения Собственником условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за необеспечение температурного режима в Помещении Собственника;

2.2.8. соблюдать правила пожарной безопасности;

2.2.9. соблюдать Правила благоустройства, утвержденные в г.Петрозаводске, в том числе парковать транспортное средство исключительно в специально отведенных для этих целей местах;

2.2.10. при наличии отдельного входа в занимаемое Помещение Собственник, либо лицо, пользующееся помещением Собственника, обеспечивает содержание в чистоте и порядке территорию не менее 5 метров прилегающей к помещению территории. Границы ответственности по уборке прилегающей территории согласовываются с Управляющей организацией. У отдельных входов в занимаемое помещение Собственник либо лицо, пользующееся помещением Собственника обязан устанавливать мусоросборники и содержать их

2.2.11. принимать решения на своих общих собраниях решения о порядке возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, предусмотренных на выполнение работ по настоящему договору;

2.2.12. при наличии отдельного входа в помещение, обязаны организовать сбор и вывоз отходов, образующихся в результате предпринимательской деятельности.

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

2.2.14. не допускать сбрасывание мусора, отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты в канализационную систему и мусоропровод;

2.2.15. в случае сдачи Помещения в аренду (коммерческий найм) третьим лицам Собственник обязан в течение трех дней предоставить Управляющей организации сведения об арендаторе (нанимателе);

2.2.16. не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, использовать индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации, противопожарным и санитарно-техническим нормам только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.

Права и обязанности Управляющей организации:

2.3. Управляющая организация вправе:

2.3.1. привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору третьих лиц, имеющих необходимые для этого лицензии, допуски, персонал и пр.;

2.3.2. принимать меры по организации взыскания задолженности по платежам за предоставленные услуги самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

2.3.3. при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;

2.3.4. производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в Помещении Собственника, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, при необходимости снимать показания счетчиков приборов учета воды, тепловой энергии, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему договору, требовать устранения выявленных недостатков;

2.3.5. вносить на голосование общего собрания собственников вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего Договору;

2.3.6. в установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему договору;

2.3.7. осуществлять по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме целевые сборы;

2.3.8. в случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых собственниками в виде платы за капитальный ремонт, с последующим извещением собственников о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из Собственников помещений в Многоквартирном доме;

2.3.9. если Собственники на их общем собрании не приняли решения об изменении размера платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также об утверждении или изменении перечня и состава работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества (п.2.2.5 Договора), и если в течение месяца, прошедшего с момента истечения срока для принятия Собственниками решения об изменении размера платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества, орган местного самоуправления не установит такой размер, Управляющая организация вправе путем индексации изменить размер платы за содержание, управление и ремонт общего имущества с учетом изменения перечня и состава работ по содержанию и ремонту общего имущества. Порядок расчета индекса изменения стоимости работ по содержанию, управлению, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее именуемый «Индекс изменения стоимости») указан в п.3.3. настоящего Договора.

2.3.10. не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома без соответствующего решения собственников.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. заключить договоры с соответствующими организациями, выполняющими и/или оказывающими в пользу собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме работы и услуги жилищно-коммунального назначения, оговоренные в Перечне состава работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Указанный перечень устанавливается сроком на один календарный год.

2.4.2. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов Многоквартирного дома и его инженерного оборудования;

2.4.3. организовать с привлечением специализированной организации учет граждан в жилых помещениях собственников многоквартирного дома по месту жительства за счет средств, предусмотренных Приложением № 4 к настоящему договору;

2.4.4. ежегодно, в течение первого квартала каждого календарного года предоставлять собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п. 4.1. настоящего Договора.

2.4.5. анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и выносить предложения по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке;

2.4.6. осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома;

2.4.7. планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме в пределах средств, предусмотренных на эти цели в Приложении № 4 к настоящему договору;

2.4.8. извещать Потребителей об изменении размера оплаты за предоставляемые услуги и выполняемые работы по настоящему Договору не позднее дня выставления платежных документов (квитанций) с измененным размером платы;

2.4.9. контролировать качество поставляемых коммунальных услуг.

2.4.10. выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Регулярно, в том числе, по заявлению Потребителя, вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых коммунальных услуг:

- ***холодное водоснабжение*** *– давление на вводе в дом и в точке водоразбора;*
- ***горячее водоснабжение*** *– давление на вводе в дом и в точке водоразбора, температура горячей воды на вводе в дом и в точке водоразбора в Помещении Собственника;*
- ***центральное отопление*** *– давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водонагревателя), температура воздуха в жилом помещении;*
- ***электроснабжение*** *– напряжение на вводе в дом.*

2.4.11. составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.

2.4.12. обеспечить выполнение заявок Собственника по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за

установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту. Работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме осуществляются в пределах денежных средств, предусмотренных на содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома. Адреса и контактные телефоны, по которым принимаются заявки, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору;

2.4.13. обеспечить сохранность имеющегося в наличии технического паспорта на Многоквартирный дом;

2.4.14. осуществлять подготовку предложений: по постановке дома на капитальный ремонт; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежей Собственников за капитальный ремонт в порядке, установленном решением общего собрания Собственников и согласованном с Управляющей организацией;

2.4.15. разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и видов работ по содержанию и ремонту общего имущества по различным обстоятельствам, влекущим за собой невозможность или затруднение выполнения работ и оказание услуг в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу Многоквартирного дома в недопустимое состояние.

2.4.16. использовать средства, поступающие в виде оплаты услуг по настоящему Договору от Собственников (за исключением средств, поступающих в виде вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению, являющегося доходом Управляющей организации), строго в соответствии с их целевым назначением, а именно – осуществлять перечисление средств исполнителям работ и услуг по содержанию, ремонту и обслуживанию Многоквартирного дома своевременно и в полном объеме.

2.4.17. информировать Собственников о проведении плановых и внеплановых ремонтных работ, о дате проведения ежегодного технического обследования Общего имущества путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия - в порядке, установленном решением общего собрания Собственников.

2.4.18. предоставлять Собственникам меры социальной поддержки (льготы) и субсидии по оплате услуг по настоящему договору в установленном законом порядке.

2.4.19. по итогам проведенного технического обследования Многоквартирного дома и составленной дефектной ведомостью определить план мероприятий на календарный год, с разбивкой по видам и объемам услуг.

3.Размер платы за содержание, управление и ремонт общего имущества и порядок её внесения

3.1. Собственники обязаны вносить плату:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- за управление Многоквартирным домом;
- за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы за услуги по содержанию, управлению и ремонту устанавливается сроком на один год и изменяется в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3. Индексация стоимости услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту производится на основании изменения величины прожиточного минимума на душу населения, утверждаемой постановлением Правительства Республики Карелия, исходя

из роста прожиточного минимума на душу населения за расчетный период. Расчетный период определяется как один год, исчисление которого начинается либо с момента установления (изменения) стоимости по решению общего собрания, либо с начала календарного года. Индекс изменения стоимости определяется как отношение величины прожиточного минимума, утвержденной постановлением Правительства РК на конец расчетного периода к величине прожиточного минимума, утвержденной постановлением Правительства РК на начало расчетного периода.

3.4. Индексация стоимости услуг по содержанию, управлению, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома производится путем применения Индекса изменения стоимости не чаще одного раза в год.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Республики Карелия в порядке, установленном Правительством РФ.

3.6. Определение размера платы за коммунальные услуги и его изменение производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307);

3.7. Отчисления на капитальный ремонт носят накопительный характер. Расходование собранных средств на капитальный ремонт осуществляется на цели, определенные решением Общего собрания собственников Многоквартирного дома на основании отдельного соглашения или на устранение возникших аварийных ситуаций, требующих капитальных вложений.

3.8. Плата по настоящему договору вносится Управляющей организации либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов (квитанций), выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. В случае предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать снижения размера Платы за Услуги по настоящему Договору, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.Порядок осуществления контроля по исполнению Договора и ответственность сторон

4.1. Для целей обеспечения контроля Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством, предоставляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия на площадке первого этажа каждого подъезда.

4.2. Для целей осуществления контроля по настоящему Договору управляющая организация обязана организовать учет доходов и расходов на содержание общего имущества, управление Многоквартирным домом и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

4.3. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Управляющая организация несет ответственность в виде:
- уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной действующим законодательством;
- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;
- компенсации морального вреда.

4.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику, если:
- Собственник не исполнил или ненадлежащим образом исполнил свои обязательства по Договору;
- неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору произошло вследствие отсутствия доступа в помещения в Многоквартирном доме;
- вред возник вследствие непреодолимой силы либо вины Собственника или нанимателя или третьих лиц;
- вред возник из-за недостатков в содержании и эксплуатации Общего имущества возникших до заключения настоящего Договора (***примечание**: в настоящем подпункте под «недостатками» понимаются недостатки, выявленные при принятии Многоквартирного дома в управление, отраженные в акте или дефектной ведомости, устранение которых должно было производиться в соответствии с планом проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома).*

4.6. Потребители, виновные в порче Общего имущества и помещений Многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

5. Срок действия и порядок расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с первого числа месяца, в котором Собственниками принято решение о его заключении сроком на три года.

5.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены (п.6 ст.162 Жилищного Кодекса РФ).

5.3. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае принятия решения о расторжении договора, о его прекращении по истечению срока его действия сторона принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону за два месяца.

6. Прочие условия

6.1. Стороны договорились понимать используемые в настоящем Договоре термины в следующем значении:

Управление многоквартирным домом – совершение в интересах Потребителей юридических и фактических действий, направленных на обеспечение содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и организацию обеспечения иными услугами жилищно-коммунального назначения. При осуществлении указанных выше действий, Управляющая организация действует от имени и за счет Собственников путем заключения договоров с третьими лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности физических или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования

Потребители – лица (собственники, наниматели, арендаторы или ссудополучатели помещений), потребляющие услуги жилищно-коммунального назначения

Уполномоченный по дому – избранный из числа собственников помещений в Многоквартирном доме гражданин, осуществляющий общественную деятельность в рамках предоставленных ему собственниками полномочий.

6.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
- *Приложение № 1 «Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок»;*
- *Приложение №2 «Перечень коммунальных услуг»;*
- *Приложение № 3 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;*
- *Приложение № 4 «Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;*

7. Подписи Сторон

Управляющая организация:
ООО «ТеплоАвтоматика»
Юр. адрес: г.Петрозаводск, пр. А. Невского, д. 12
Почтовый адрес: г.Петрозаводск, ул. Чернышевского, д. 17
Телефон/факс: 73-29-11
ИНН 1001157214
Р/счет № 40702810100000001032 в филиале ОАО «Онего» г.Петрозаводск
К/счет: № 30101810100000000746
БИК: 048602746
Директор: _____ (Макаров И. В.)

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Паспортные данные	Подпись
1.	Шемышенова С.М.		

4.4. Управляющая организация несет ответственность в виде:
- уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной действующим законодательством;
- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;
- компенсации морального вреда.

4.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику, если:
- Собственник не исполнил или ненадлежащим образом исполнил свои обязательства по Договору;
- неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору произошло вследствие отсутствия доступа в помещения в Многоквартирном доме;
- вред возник вследствие непреодолимой силы либо вины Собственника или нанимателя или третьих лиц;
- вред возник из-за недостатков в содержании и эксплуатации Общего имущества возникших до заключения настоящего Договора (***примечание**: в настоящем подпункте под «недостатками» понимаются недостатки, выявленные при принятии Многоквартирного дома в управление, отраженные в акте или дефектной ведомости, устранение которых должно было производиться в соответствии с планом проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома).*

4.6. Потребители, виновные в порче Общего имущества и помещений Многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

5. Срок действия и порядок расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с первого числа месяца, в котором Собственниками принято решение о его заключении сроком на три года.

5.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены (п.6 ст.162 Жилищного Кодекса РФ).

5.3. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае принятия решения о расторжении договора, о его прекращении по истечению срока его действия сторона принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону за два месяца.

6. Прочие условия

6.1. Стороны договорились понимать используемые в настоящем Договоре термины в следующем значении:

Управление многоквартирным домом – совершение в интересах Потребителей юридических и фактических действий, направленных на обеспечение содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и организацию обеспечения иными услугами жилищно-коммунального назначения. При осуществлении указанных выше действий, Управляющая организация действует от имени и за счет Собственников путем заключения договоров с третьими лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности физических или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования

Потребители – лица (собственники, наниматели, арендаторы или ссудополучатели помещений), потребляющие услуги жилищно-коммунального назначения

Уполномоченный по дому – избранный из числа собственников помещений в Многоквартирном доме гражданин, осуществляющий общественную деятельность в рамках предоставленных ему собственниками полномочий.

6.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
- *Приложение № 1 «Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок»;*
- *Приложение №2 «Перечень коммунальных услуг».*
- *Приложение № 3 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;*
- *Приложение № 4 «Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;*

7. Подписи Сторон

Управляющая организация:
ООО «ТеплоАвтоматика»
Юр. адрес: г.Петрозаводск, пр. А. Невского, д. 12
Почтовый адрес: г.Петрозаводск, ул. Чернышевского, д. 17
Телефон/факс: 73-29-16
ИНН 1001157214
Р/счет № 40702810100000001032 в филиале ОАО «Онего» г.Петрозаводск
К/счет: № 30101810100000000748
БИК: 048602746
Директор: _____ (Макаров И. В.)

пр. А. Невского, д. 73

№ кв.	Ф.И.О. собственника	Паспортные данные	Подпись
37	Михайлова В.М.	8602 №409237 выдан УВД г. Петрозаводска 12.11.2002	
34	Каменева Т.А.		
29	Кретова Э.И		
12	Соломонов В.П.	8602 298216 07.05.02 УВД	
25	Исакова Е.Ф.		

Приложение №4
к договору управления многоквартирным домом

Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2012-2015 год по адресу:

пр.А.Невского, д.73

Обоснование видов работ	**Вид работ:**	Периодичность	Стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества, руб. в месяц
1	2	3	4
	Текущий ремонт (ремонтные работы)		
№ п/п	*наименование работ*		*Сумма, руб. в месяц*
1	Ремонт кровли	*50 кв.м.*	1,875.00
2	Косметический ремонт подъезда	*1 шт.*	3,833.33
3	изготовление и установка ограждений, песочницы	*38 п.м.(1 шт.)*	2,916.67
4	Замена стояка	*1 шт.*	2,203.70
	Текущий ремонт (ремонтные работы)		**10,828.70**
	Всего в месяц на текущий ремонт (ремонтные работы)		*10,828.70*
	Тариф на 1 кв.м. в месяц		*2.93*
	Содержание многоквартирного дома		
	Общие мероприятия - всего, в том числе:		*455.47*
2.1 ПиНТЭ	Инструктирование в ходе весеннего осмотра нанимателей и собственников жилых помещений о порядке их содержания, эксплуатации инженерного оборудования.	1 раз в год	227.73
2.1.5 ПиНТЭ	Проверка соблюдения правил пользования жилыми помещениями, выдача рекомендации пользователям помещений на выполнение ремонта помещений за свой счет согласно действующим нормативным документам	1 раз в год	227.73
	Инженерное оборудование(обходы,осмотр,мелкий ремонт,устранение утечек) - всего, в том числе:		*15437.27*
	Система центрального отопления		*2367.52*
	Системы горячего и холодного водоснабжения		*728.34*
	Водоотведение и дренаж		*594.86*
2.1.1 ПиНТЭ	Общие (плановые) осмотры системы центрального отопления (ЦО) в местах общего пользования	2 раза в год: весна, осень	147.55
	Осмотр элементов систем ЦО, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах)	1 раз в 3 недели	743.83
5.2.17 ПиНТЭ	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы ЦО (запорная арматура)	1 раз в неделю	446.12
	Общие (плановые) осмотры системы холодного водоснабжения	2 раза в год: весна, осень	400.37
	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы ХВС (насосы, бустерные установки)	1 раз в неделю	446.12
2.1.1 ПиНТЭ	Общие (плановые) осмотры системы водоотведения (канализации)	2 раза в год: весна, осень	400.37
	Внутридомовая инженерная система электроснабжения		*1459.96*
2.1.1 ПиНТЭ	Общие (плановые) осмотры системы электроснабжения с проверкой заземляющего устройства	2 раза в год: весна, осень	106.27
2.12.17 ПТЭЭП	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надёжности заземляющих контактов и соединений,снятие показаний общедомовых приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц	69.70
5.1.6 ПиНТЭ	Испытания на прочность и плотность (опрессовка) оборудования системы центрального отопления, всего, в том числе:	*1 раз в год*	2220.45
5.2.10 ПиНТЭ	Промывка систем теплопотребления	*1 раз в год*	489.90
	Аварийные заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания (выезд аварийной бригады в течение 0,5 часа)	ежемесячно	3067.46
	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования		4508.79
	Конструктивные элементы - всего, в том числе:		*6076.18*
2.1.1 ПиНТЭ	Общие (плановые) осмотры здания (фундамент, стены, оконные и дверные проемы, помещения общего пользования, крыша, кровля, оголовки)	2 раза в год: весна, осень	1445.79
5.5.12 ПиНТЭ	Проверка кирпичных дымоходов в домах с газовыми приборами	4 раза в год	2514.32
5.5.12 ПиНТЭ	Проверка вентиляционных каналов помещений в домах с газовыми приборами	2 раза в год	502.86
	Санитарное содержание - всего, в том числе:		*15538.10*
	Итого в месяц на содержание многоквартирного дома		*37507.03*
	Тариф на 1 кв.м. в месяц		*10.15*
	Управление многоквартирным домом		
1	Услуги Вычислительного центра	ежемесячно	967.68
2	Услуги Паспортной службы	ежемесячно	480.44
3	Оплата услуг по приему платежей	ежемесячно	995.48
4	Услуги управляющей организации	ежемесячно	7539.29
	В месяц расходы по управлению		*9982.90*
	Тариф на 1 кв.м. в месяц		*2.70*
	Итого расходов в месяц		*58,318.62*
	Тариф на содержание и текущий ремонт общедомового имущества (руб./кв.м в месяц)		*15.78*
	в том числе, тариф на содержание внитридомового газового оборудования (руб./кв.м в месяц)		*1.22*
	Тариф за вывоз бытовых отходов (руб./кв.м. в месяц)		*3.31*

Обоснование видов работ	**Вид работ:**	Периодичность	Стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества, руб. в месяц
1	2	3	4

Управляющая организация

Собственник помещения дома № 73 по проспекту Александра Невского в г.Петрозаводске

_____

_____ _____

Внимание:

В настоящем документе необходимо проголосовать по одному из предлагаемых вариантов и под выбранным вариантом поставить свою подпись.

Примечание: Стоимость работ по текущему ремонту указана из расчета на один месяц. Для определения общей стоимости работ по текущему ремонту (годовой) необходимо стоимость, указанную в приложении умножить на 12 месяцев.