

15.05.2015г.

г. Калуга

Товарищество собственников жилья «Космонавта Комарова», в лице в лице правления: председателя Правления Овсиенко Павел Николаевич собственник кв.№26, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны, и ООО «Домоуправление-Монолит», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Гаджиева Алипулата Шахбановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в настоящем договоре, а также при его исполнении:

«ТСЖ» - сторона настоящего договора в лице правления заказывающее работы и услуги с целью осуществления уставной деятельности.

«Домоуправление-Монолит» - сторона настоящего договора, обязующаяся за плату и надлежащего качества оказывать услуги и выполнять работы, указанные в предмете настоящего договора.

Многоквартирный дом – 5-ти этажный 41-ти квартирный дом, расположенный по адресу: г. Калуга, ул.Космонавта Комарова, д. общей площадью 3756 кв. м., общей площадью жилых помещений 3103 кв. м., общей площадью нежилых помещений 653 кв. м.

Общее имущество – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, включая помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок*, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

* Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (п. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.04 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ").

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - орган управления многоквартирным домом, к компетенции которого относятся: выбор способа управления многоквартирным домом, принятие решений о ремонте общего имущества в многоквартирном доме, о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, а также другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Помещение – жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, принадлежащее на праве собственности «Собственнику» (ам), за исключением помещений автостоянок и иных помещений, оформленных в индивидуальную собственность и расположенных в подвале многоквартирного дома и за исключением помещений, относящихся к общему имуществу.

Услуги – работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги, а также услуги по уборке помещений общего пользования в многоквартирном доме и иные услуги и работы, указанные в п. 1.2 настоящего договора.

Собственники - физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме

Пользователи – физические и юридические лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, и электроснабжению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Исполнитель коммунальных услуг - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Потребитель коммунальных услуг - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307).

1. Предмет договора.

- 1.1 Управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Калуга пер. Теренинский, дом № 9 (вторая очередь строительства), а так же предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- Проведение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома осуществляется на основании отдельного договора.
- 1.2 ТСЖ в случаях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивает предоставление Управляющей организации бюджетных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора
- 1.3 В состав оказываемых услуг и выполняемых работ (далее Услуги) включается:
- 1.3.1 Содержание и текущий ремонт общего имущества:
- содержание и текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
 - управление многоквартирным жилым домом;
 - содержание придомовой территории;
 - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей:
 - сетей холодного водоснабжения;
 - канализационных сетей;
 - электрических сетей;
 - сбор и вывоз твердых бытовых отходов от контейнеров;
 - техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов
 - Замена лампочек в местах общего пользования
- 1.3.2 Коммунальные услуги, включающие в себя:
холодное водоснабжение,
водоотведение,
электроснабжение.
- 1.4 В состав работ по содержанию и ремонту не входят работы по уборке помещений общего пользования и техническому обслуживанию домофонной системы. Указанные работы выполняются по отдельному соглашению.
- 1.5 С целью обеспечения Собственников и Пользователей Коммунальными услугами Управляющая организация от своего имени и за свой счет заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг.
- 1.6 **Заявки на ремонт и аварийное обслуживание подаются:**
в рабочее время (с понедельника по пятницу с 8-00 до 17-00, кроме обеда с 13-00 до 14-00) по телефонам:
(4842) 73-39-89; (4842) 73-09-35;
в нерабочее время, выходные и праздничные дни по телефонам аварийной службы:
8-960-525-93-94, 8-906-641-35-35 для ремонта сантехнического оборудования;
8-960-525-69-82 для ремонта электрооборудования;
04 для аварийного обслуживания фасадных и внутридомовых газопроводов.
- 1.7 Состав общего имущества указан в приложении № 1 к настоящему договору (Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственником помещений в многоквартирном доме) в соответствии с технической документацией.
- Перед началом исполнения договора сторонами совместно должен быть произведен осмотр общего имущества и составлен соответствующий акт отражающий его состояние, также должны быть зафиксированы показания всех приборов учета в доме.
- 1.8 Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества указан в приложении N 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113 (Приложение к договору № 2).
- 1.9 Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества установлена в Приложении № 3 к договору.
- 1.10 Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме установлены в Приложении № 4 к договору.

2. Права и обязанности сторон.

2.1 «Управляющая организация» обязана:

- 2.1.1 осуществлять ремонт и содержание общего имущества в соответствии с требованиями федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491), а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354);
- 2.1.2 Осуществлять услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к договору с периодичностью указанной в Приложении № 3 к настоящему договору.
- 2.1.3 вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом;
- 2.1.4 осуществлять регистрационный учет, выдачу справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п. в соответствии с режимом работы «Управляющей организации», указанным в разделе 9 настоящего договора, с учетом следующего:
 - прием понедельник, вторник и четверг осуществляется с 8-00 до 17-00 часов;
- 2.1.5 в случае возникновения обстоятельств, затрудняющих выполнение Услуг (полностью или в части), немедленно ставить об этом в известность «Собственников»;
- 2.1.6 при оказании Услуг бережно относиться к имуществу «Собственников», а также к общему имуществу;
- 2.1.7 предоставлять информацию по выполнению договорных обязательств, включая информацию о порядке предоставления, объеме, качестве, периодичности и стоимости Услуг, а также по запросу «Собственников» предоставлять отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год по форме в соответствии с Приложением № 9 к настоящему договору и в соответствии с порядком уведомления, указанным в разделе 5 настоящего договора, в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным;
- 2.1.8 своевременно рассматривать предложения по изменению обслуживания, а также отвечать на претензии, связанные с оказанием Услуг (по качеству, объему, срокам и др.) и принимать соответствующие меры;
- 2.1.9 направлять через почтовые ящики в многоквартирном доме платежные документы «Собственникам» и Пользователям до 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлялись Услуги, и контролировать своевременное внесение ими платы за Услуги;
- 2.1.10 Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома, устранять аварии, а так же выполнять заявки Собственников и Пользователей, в сроки, установленные законодательством.
- 2.1.11 Рассматривать предложения и заявления Товарищества, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
- 2.1.12 на основании заявки «Собственника» направлять своего представителя для составления акта о произошедшей аварии с общим имуществом с указанием нанесенного ущерба общему имуществу и (или) помещению (ям) «Собственника» (оценку ущерба управляющая организация производить не может);
- 2.1.13 Направлять «Собственникам» предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать сведения о сроке начала ремонта, о необходимом объеме работ, о стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта;
- 2.1.14 контролировать и обеспечивать надлежащее выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, включая их приемку, привлеченными на договорной основе третьими лицами и нести ответственность перед «Собственниками» и «ТСЖ» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств согласно настоящему договору;
- 2.1.15 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.16 информировать в порядке, закрепленном в разделе 5 настоящего договора, «Собственников» об изменении тарифов на Услуги и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты вступления их в силу при условии их заблаговременного опубликования;
- 2.1.17 не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся «Собственника» и «Пользователя» помещений (передавать её иным лицам, в т.ч. организациям) без их письменного разрешения или наличия иного законного основания.
- 2.1.18 предоставлять ТСЖ ежегодный отчет по настоящему договору во втором квартале года, следующего за отчетным
- 2.1.19 вести иные обязанности, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления

коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

2.2 «Управляющая организация» имеет право:

- 2.2.1 заключать договора с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора;
- 2.2.2 производить осмотр технического состояния общего имущества в помещениях «Собственников», не являющихся общим имуществом, проверять показания приборов учета «Собственников» и целостность пломб на них, а также факты несанкционированных подключений к инженерным сетям, проводить аварийно-ремонтные и другие необходимые работы в помещениях для целей, связанных с выполнением «Управляющей организацией» своих функций по настоящему Договору, предварительно согласовав с «Собственниками» дату и время посещения, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 2.2.3 в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще, 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия «Собственником» показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, также целостности на них пломб;
- 2.2.4 приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством РФ, а также приостановить выполнение обязательств по настоящему договору лицам, имеющим задолженность по оплате Услуг, но при соблюдении прав и законных интересов других «Собственников» и Пользователей, не имеющих задолженность по оплате Услуг;
- 2.2.5 требовать от «Собственника» или «Пользователя» внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а так же уплаты пени в размере, установленном жилищным законодательством.
- 2.2.6 начислить пеню при не внесении «Собственниками» и Пользователями платы за Услуги, либо внесении платы с нарушением сроков, предусмотренной действующим законодательством;
- 2.2.7 заключать договора об использовании общего имущества «Собственников» (в том числе договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, что ежемесячный доход от сдачи в пользование общего имущества распределяется следующим образом:
40 % дохода идет в собственность «Управляющей организации»,
60 % дохода идет в собственность «ТСЖ», которые перечисляются на расчетный счет «ТСЖ» указанный в разделе 9 договора
(настоящий пункт договора действует только при одобрении его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ);
- 2.2.8 выдавать предписания обязательные для исполнения «Собственниками», «Пользователями» и «ТСЖ» в целях обеспечения правил и норм, указанных в п. 2.5.5. настоящего договора;
- 2.2.9 требовать от «Собственников» и «Пользователей» полного возмещения убытков причиненных управляющей организации, возникших по их вине в случае невыполнения последними обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб).
- 2.2.10 по заявкам «Собственников» и Пользователей оказывать дополнительные услуги (выполнять дополнительные работы) не входящие в предмет договора за дополнительную плату (Приложение № 6 к договору);
- 2.2.11 назначать представителя для участия в общих собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также быть инициатором их проведения;
- 2.2.12 осуществлять иные права, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.
- 2.2.13 информировать надзорные и контролирующие органы о выявленных переустройствах и перепланировках помещений общего имущества, а так же об использовании их не по назначению.

2.3 ТСЖ обязано:

- 2.3.1 до того момента как Управляющая организация приступит к исполнению настоящего договора, ТСЖ обязано передать ей всю имеющуюся техническую документацию и иные документы необходимые для исполнения условий настоящего договора, либо предоставить право истребовать такую документацию «Управляющей организации»
- 2.3.2 обеспечить предоставление собственниками информации об объектах недвижимости и их владельцах, а так же зарегистрированных в них лиц, с целью реализации Управляющей организацией функций по начислению каждому собственнику размера платы пропорционально доле в общем имуществе и начисления платы за предоставление коммунальных услуг.
- 2.3.3 обеспечивать выполнение Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе по оплате Собственниками Услуг, предоставляемых «Управляющей организацией», в соответствии с пунктом 3 настоящего договора, и других расходов, определяемых общим собранием собственников помещений с учетом мнения «Управляющей организации»;
- 2.3.4 при обнаружении фактов ненадлежащего состояния общего имущества (неисправностей, аварий и пр.) незамедлительно сообщить о них «Управляющей организации» и принять необходимые меры по предотвращению или уменьшению ущерба;
- 2.3.5 соблюдать и обеспечивать соблюдение Собственниками и Пользователями установленных санитарных и технических правил и норм, правил пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями, правил пользования инженерным оборудованием и коммуникациями, правил содержания общего имущества, иных правил и норм, необходимых для поддержания общего имущества и помещений, не являющихся общим имуществом, в надлежащем состоянии. С этой целью ТСЖ обязано проводить

профилактические беседы и разъяснения, а так же размещать соответствующую информацию в общедоступных местах;

- 2.3.6 выполнять требования «Управляющей организации» и обеспечивать их выполнение Собственниками и Пользователями, предусмотренные в п. 2.2.8. настоящего Договора, в течение 5 дней с момента получения указанного требования;
- 2.3.7 обеспечить допуск в заранее согласованное время работников и представителей «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, приборов учета и иного оборудования, а также для выполнения ремонтных работ и других целей, связанных с выполнением «Управляющей организации» своих функций по настоящему Договору, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 2.3.8 предварительно уведомлять «Управляющую организацию» при переустройстве и (или) перепланировке помещений Собственников после согласования с соответствующими органами местного самоуправления;
- 2.3.9 в случае сдачи в аренду части общего имущества самостоятельно следить и требовать соблюдения Арендатором правил пользования и содержания сданного в аренду имущества;
- 2.3.10 направлять своих представителей для проведения осмотров и составления актов приемки-сдачи работ;
- 2.3.11 нести иные обязанности, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

2.4 «ТСЖ» имеет право

- 4.1 вносить предложения по улучшению обслуживания помещения;
- 4.2 оказывать содействие «Управляющей организации» в обеспечении благополучного сосуществования с Собственниками помещений многоквартирного дома;
- 4.3 контролировать выполнение обязательств «Управляющей организацией» путем получения информации по выполнению договорных обязательств, включая информацию о порядке предоставления, объеме, качестве, периодичности и стоимости Услуг, а также путем предъявления претензий, связанных с оказанием Услуг (по качеству, объему, срокам и др.);
- 4.4 требовать от Управляющей организации предоставление ежегодного отчета о выполнении настоящего договора;
- 4.5 осуществлять иные права, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

2.5 Собственники и Пользователи обязаны:

- 2.5.1 оплачивать Услуги в соответствии с пунктом 3 настоящего договора, а также нести расходы на капитальный и текущий ремонт общего имущества в порядке и на условиях, определенных общим собранием собственников помещений;
- 2.5.2 следить за техническим состоянием водопроводных, канализационных, отопительных, электрических и других сетей внутри помещения, не допускать самовольную установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а также изменения конфигурации помещения, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения;
- 2.5.3 при обнаружении неисправностей (аварий) незамедлительно сообщить о них «Управляющей организации» и принять необходимые меры по предотвращению или уменьшению ущерба;
- 2.5.4 использовать помещения, находящиеся у него в собственности, строго по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством, с учетом соблюдения прав и законных интересов других Собственников и Пользователей;
- 2.5.5 соблюдать установленные санитарные и технические правила и нормы, правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества, иные правила и нормы, необходимые для поддержания общего имущества и помещений, не являющихся общим имуществом, в надлежащем состоянии, а также выполнять требования «Управляющей организации», указанные в п. 2.2.8. настоящего Договора, в течение указанного в них срока, а в случае отсутствия срока – в течение 5 рабочих дней для требований текущего (неаварийного) характера и в течение 2-х часов для требований аварийного характера;
- 2.5.6 допускать в помещение представителей «Управляющей организации» для осмотра технического состояния общего имущества, проверки показаний приборов учета и целостности пломб на них, фактов несанкционированных подключений к инженерным сетям, проведения ремонтных работ и других целей, связанных с выполнением «Управляющей организацией» своих функций по настоящему Договору, в согласованное время, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 2.5.7 предварительно уведомить «Управляющую организацию» при реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке Помещения, согласовать указанные действия с соответствующими органами местного самоуправления, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством и представить «Управляющей организации» копию проекта реконструкции, переустройства и (или) перепланировки Помещения после получения согласования;
- 2.5.8 в течение месяца с момента вступления в силу настоящего Договора, предоставить «Управляющей организации» копии свидетельств о государственной регистрации права

собственности на Помещения в многоквартирном доме;

- 2.5.9 для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества принять необходимые меры:
- 1) принять решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором должны быть определены сроки капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов и работ, порядок финансирования ремонта и оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме расходов на капитальный ремонт, согласованное с «Управляющей организацией»;
 - 2) в случае не принятия решения, указанного в подпункте 1 настоящего пункта (п. 2.5.9), возместить понесенные «Управляющей организацией» затраты по проведению капитального ремонта при условии:
 - уведомления «Собственников» со стороны «Управляющей организации» о необходимости проведения капитального ремонта с указанием причины его проведения в соответствии с подпунктом 2 и (или) подпунктом 3 п. 2.1.15 настоящего договора;
 - истечение месячного срока с момента направления «Собственникам» уведомления в соответствии с разделом 5 настоящего договора;
- 2.5.10 При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации или ТСЖ свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а так же телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его длительном отсутствии в городе, а в случае непредоставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, принадлежащем собственнику, возместить причиненный ущерб физическим и юридическим лицам и их имуществу;
- 2.5.11 нести иные обязанности, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

2.6 «Собственники» имеют право:

- 2.6.1 вносить предложения по улучшению обслуживания помещения;
- 2.6.2 оказывать содействие «Управляющей организации» в обеспечении благополучного сосуществования с собственниками помещений многоквартирного дома;
- 2.6.3 требовать и контролировать выполнение обязательств «Управляющей организации» путем получения информации о порядке предоставления Услуг, объеме и качестве, а также путем предъявления претензий, связанных с оказанием Услуг (по качеству, объему и срокам);
- 2.6.4 производить переустройство и (или) перепланировку помещения после согласования с соответствующими органами местного самоуправления, предварительно уведомив «Управляющую организацию», а после согласования представить ей копию согласованного проекта переустройства и (или) перепланировки Помещения;
- 2.6.5 требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг»;
- 2.6.6 делать заявки на ремонт и обслуживание имущества, не являющегося общим имуществом (дополнительные услуги / работы);
- 2.6.7 осуществлять иные права, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

3. Сумма и порядок расчетов.

- 3.1 Обязанность по оплате за оказанные Услуги по настоящему договору распространяется на «Собственников» с момента подписания настоящего договора. По отдельной услуге, которая не была предоставлена, с момента вступления в силу настоящего договора, с момента вступления в силу договора, заключенного Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
- 3.2 За непредоставленные Услуги «Управляющая организация» осуществляет перерасчет за весь период непредоставления каких-либо Услуг по письменному заявлению «Собственника», в котором должно быть указано или к нему должно быть приложено следующее:
- 1) наименование Услуг в соответствии с конкретным подпунктом Приложения № 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113 (Приложение № 5 к договору),
 - 2) период непредоставления Услуг в количестве полных дней в месяце (часов в дне),
 - 3) документ, подтверждающий факт непредоставления Услуг, подписанный «Управляющей организацией» или 2-мя любыми незаинтересованными лицами.
- 3.3 Оплата Услуг осуществляется «Собственниками» или Пользователями ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлялись Услуги, с момента начала предоставления Услуг, согласно платежным документам (квитанциям-извещениям) на оплату Услуг «Управляющей организации», направляемых через почтовые ящики соответствующих собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.4 Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается пропорционально общей площади помещения, в соответствии с приложением N 3 к Постановлению Городской Думы

городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113 (Приложение № 5 к договору).

- 5 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и (или) органами гос. власти, в соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ.
- 6 Оплата дополнительных услуг (дополнительных работ), указанных в п. 2.2.10 настоящего договора, производится согласно внутренним расценкам «Управляющей организации» в соответствии с Приложением № 6, а в случае их отсутствия по соглашению сторон. «Управляющая организация» имеет право в одностороннем порядке изменять размер оплаты дополнительных услуг (дополнительных работ), но не чаще 1 раза в календарный год.
- 7 Изменение размера платы, указанного в п. 3.4 и п. 3.5 настоящего договора, становится обязательным для сторон в результате изменения тарифов (размера платы) с момента вступления их в силу в соответствии с нормативно-правовыми актами, изданными уполномоченными органами власти или местного самоуправления и не требует внесения изменений в настоящий договор.
- 8 При предоставлении Услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Управляющей организацией» осуществляется перерасчет размера платы за соответствующие Услуги в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора.
- 9 Неиспользование «Собственниками» или Пользователями помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан.

4. Порядок сдачи и приемки Услуг.

- 4.1 Ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим «Управляющая организация» направляет через почтовые ящики в многоквартирном доме «Собственникам» и Пользователям платежные документы, свидетельствующие о сдаче-приемке Услуг, а так же направляет ТСЖ по адресу указанному в разделе 9 договора акт выполненных работ, который ТСЖ обязано подписать в течение 10 дней с момента получения.
- 4.2 Услуги считаются оказанными и подлежат оплате «Собственниками» и Пользователями в полном объеме, за исключением случаев, когда установлены факты непредоставления услуг (невыполнения работ) или предоставления услуг (выполнения работ) ненадлежащего качества:
 - 4.2.1 для коммунальных услуг – в порядке, установленном разделами VII и VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307) - Приложение № 7 к настоящему договору;
 - 4.2.2 для услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая уборку помещений общего пользования – в порядке, установленном в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) - Приложение № 8 к настоящему договору.
- 4.3 В случае выполнения работ сделанных на основании заявления Собственника или Пользователя, последний обязан подписать акт выполненных работ в день выполнения работ, а если имеются какие – либо возражения, то он обязан указать их в акте.
- 4.4 В случае если Собственник или Пользователь уклоняется от подписания акта о выполненных работах, произведенных на основании заявки управляющая организация вправе составить акт в одностороннем порядке и обязана направить указанный акт заказным письмом по месту выполнения работ. Если от собственника в течение 7 дней в управляющую организацию не поступит письменных возражений, работы считаются выполненными и подлежат оплате.
- 4.5 Если в установленный срок или непосредственно в день выполнения работ от собственника поступили возражения на составленный акт, то Собственник обязан сообщить время, но не позднее 20 дней с момента выполнения работ, когда имеется возможность оценить результат выполненных работ комиссией из двух представителей правления ТСЖ, двух представителей Управляющей организации и непосредственно Собственника.
Если комиссией будет установлено надлежащее выполнение работ то они подлежат оплате, в противном случае Управляющая организация должна устранить недостатки. Результат работ в таком случае принимается одним из членов правления ТСЖ.

5. Порядок уведомления «Управляющей организацией» ТСЖ, «Собственников» и Пользователей помещений.

- 5.1 «Управляющая организация» может уведомлять ТСЖ, «Собственников» и Пользователей, направив им Лист информации, в целях их надлежащего уведомления с даты, указанной в п. 5.4 настоящего договора, в следующих случаях:
 - 5.1.1 введение ограничения предоставления коммунальных услуг, проведение плановых работ и другие случаи, предусмотренные п. 10, п. 24, подпунктом «м», «о» п. 49, п. 80 и п. 81 Правил предоставления коммунальных

услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307;

- 5.1.2 изменение размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, изменение иных условий договора или расторжение настоящего договора, а также сообщение информации, предусмотренной п. 42, подпунктом «г» п. 49, подпунктом «г» п. 51 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307;
 - 5.1.3 уведомление о проведении общих собраний владельцев (собственников) помещений в многоквартирном доме, в соответствии со статьями 44-48 Жилищного кодекса РФ, когда инициатором проведения общего собрания является «Управляющая организация»;
 - 5.1.4 в иных случаях, когда необходимо уведомление ТСЖ, Собственников и Пользователей для выполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.
- 5.2 В случаях предусмотренных п. 5.1 настоящего договора, «Управляющая организация» считается исполнившей свою обязанность по уведомлению Собственников и Пользователей надлежащим образом при выполнении следующих условий:
- 5.2.1 вложение в почтовые ящики соответствующих Собственников и Пользователей Листа информации, в случае, когда информация касается некоторых Собственников и Пользователей;
 - 5.2.2 вложение в почтовые ящики соответствующих Собственников и Пользователей Листа информации и (или) вывешивание объявления с соответствующей информацией на доске объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома, в случае, когда информация касается всех «Собственников» и Пользователей.
- 5.3 Лист информации – письменный документ в произвольной форме, подписанный уполномоченным лицом Управляющей организации и содержащий дату его направления и предусмотренную нормативными актами информацию, необходимую для направления Собственникам и Пользователям в случаях, предусмотренных п. 5.2 настоящего договора.
- 5.4 Дата надлежащего уведомления – дата, наступающая через 5 (пять) календарных дней с даты направления Листа информации (вложения в почтовые ящики) соответствующим Собственникам и Пользователям. С даты надлежащего уведомления «Собственники» и Пользователи, которым направлен Лист информации, считаются получившими содержащуюся в нем информацию, направление которой предусмотрено нормативно правовыми актами, в случаях указанных в п. 5.2 настоящего договора.
- 5.5 Копия Листа информации хранится в Журнале учета входящей и исходящей корреспонденции управляющей организации.

6. Ответственность сторон.

- 6.1 «Управляющая организация» несет ответственность за причинение ущерба общему имуществу в результате ее виновных действий или бездействий в размере причиненного ущерба.
- 6.2 «Управляющая организация» не несет ответственность за причинение ущерба общему имуществу и/или ухудшение его состояния, в случае если «собственниками» не было принято решение на общем собрании о проведении ремонта общего имущества, при надлежащем уведомлении «ТСЖ» о необходимости проведения такого ремонта.
- 6.3 «Управляющая организация» не возмещает убытки «Собственников» и (или) Пользователей, а такие убытки относятся на счет «Собственников» и (или) Пользователей в следующих случаях:
- 1) При необходимости обеспечения «Управляющей организации» допуска в жилое помещение, а также свободного допуска непосредственно к инженерным сетям (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) для устранения аварийных ситуаций или проведения необходимых ремонтных работ по настоящему договору, а равно при не обеспечении такими «Собственниками» и (или) Пользователями «Управляющей организации» указанного допуска.
 - 2) При невыполнении требований «Управляющей организации», указанных в п. 2.2.8. настоящего Договора, с момента наступления, указанного в них срока, а в случае отсутствия срока – в течение 5 рабочих дней для требований текущего характера и в течение 2-х часов для требований аварийного характера.
- 6.4 Во всем остальном стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Действие, изменение и расторжение Договора.

7.1 Договор действует с _____ и заключен на 1(один) год с пролонгацией на каждый следующий год, в случае отсутствия решения одной из сторон о расторжении настоящего договора, направленного другой стороне за месяц до окончания его действия. При этом решение «Собственников» считается надлежащим, если была соблюдена процедура, а также иные требования, указанные в п. 7.2 настоящего договора.

7.2 В одностороннем порядке настоящий договор расторгается в следующих случаях:

- принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о расторжении настоящего Договора или об изменении способа управления этим домом в соответствии с главой 6 Жилищного кодекса РФ – с момента, указанного в решении общего собрания либо с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором были подведены итоги общего собрания, но не ранее, чем через месяц с момента направления в адрес «Управляющей организации» протокола общего собрания с приложением копий решений «Собственников» по каждому вопросу или копии журнала учета собственников, принявших участие в голосовании с данными о количестве собственников, принявших участие в голосовании, с указанием их ФИО, данных основного документа, подтверждающего личность, данных документа, подтверждающего право собственности на жилое (нежилое) помещение и принадлежащей им доле в праве общей собственности на общее имущество, а также

количестве собственников, проголосовавших за (против или воздержался) соответствующее решение;

- по инициативе «Управляющей организации» - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором ТСЖ было направлено уведомление в порядке, закрепленном в разделе 5 настоящего договора, но не ранее чем через месяц с момента уведомления.

- 3 «Управляющая организация» за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом или истечения срока его действия обязана представить отчет ТСЖ о выполнении настоящего договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства на расчетный счет ТСЖ или вновь выбранной Управляющей организации
- 4 Все изменения по настоящему Договору оформляются в письменном виде в двух экземплярах, за исключением изменений, предусмотренных п. 3.6. настоящего Договора и являются неотъемлемой частью Договора.

8. Иные положения.

8.1 Договор составляется в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в «ТСЖ», а другой экземпляр находится в «Управляющей организации».

8.2 Перечень приложений к настоящему договору:

- | | | |
|--------------|-----|---|
| Приложение № | 1. | Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме; |
| Приложение № | 2. | Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с приложением № 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113; |
| Приложение № | 3. | Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества; |
| Приложение № | 4. | Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме; |
| Приложение № | 5. | Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложением № 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113; |
| Приложение № | 6. | Перечень и расценки на дополнительные услуги (дополнительные работы), не входящие в предмет договора; |
| Приложение № | 7. | Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (разделы VII и VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307); |
| Приложение № | 8. | Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491); |
| Приложение № | 9. | Форма отчета «Управляющей организации» перед «Собственниками» о выполнении договора управления за предыдущий год; |
| Приложение № | 10. | Подписи «Собственников» к настоящему договору |

9. Реквизиты и подписи сторон:

ООО "Домоуправление-Монолит".
 ИНН 4027070732, КПП 402701001,
 ОГРН 1054003085234,
 ОКТО 29401364000
 тел. (4842) 73-09-35,
 тел./факс: (4842) 73-39-89,
 e-mail: dumonolit@gmail.com
 http://dumonolit.ru/

Банк получателя: ОАО «Газэнергобанк»
 г. Калуга БИК 042908701
 с/с 30101810600000000701
 к/с 40702810408430017290

Действует на основании Устава
 Генеральный директор
 ООО "Домоуправление-Монолит"



/Гаджиев А.А.

«ТСЖ»:
 ТСЖ «Космонавта Комарова»
 Правление ТСЖ:
 Председатель Овсиенко Павел Николаевич



/Овсиенко П.Н./

**Состав общего имущества к многоквартирному дому
 и имущества, не являющегося общим имуществом
 собственником помещений в многоквартирном доме ***

Общие данные:

Адрес многоквартирного дома: г.Калуга, ул.Космонавта
 Комарова
 Количество этажей / подъездов / квартир: 5 / / 41
 Общая площадь многоквартирного дома / всех жилых помещений:

Раздел 1.

Общее имущество к многоквартирному дому.

Наименование общего имущества в многоквартирном доме (МКД)	Общая площадь общего имущества в МКД
Места общего пользования	
Общая площадь	3756
Техническое подполье	330.5

Инженерные коммуникации