



ДОГОВОР № К-3
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Петрозаводск, ул. _____ д. ___

www.kescohouse.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«Карельская энергосервисная компания»
ИНН 1001252965

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом №

г. Петрозаводск

«01» _____ 20____ г.

Общество с ограниченной ответственностью “Карельская энергосервисная компания”, в лице Исполнительного директора Рябова Раду Владимировича, действующего на основании Доверенности № 2 от 11.03.2014, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Собственник помещения № ____ в многоквартирном доме по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, улица _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании Свидетельства о праве собственности № _____, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Петрозаводск, улица _____ (далее - Дом). Основанием для заключения Договора является Решение общего собрания собственников помещений в Доме (Протокол № 1 от «31» декабря 2015г.).

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг по управлению общим имуществом собственников в многоквартирном доме, выполнение работ по текущему ремонту, а также осуществлению иной направленной на управление общим имуществом деятельности, обеспечивающей благоприятные и безопасные условия проживания, при условии исполнения Собственниками своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен в соответствии с положениями ст.36 Жилищного кодекса РФ, и может быть изменен по решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

1.3 Утверждение условия настоящего Договора на общем собрании Собственников являются одинаковыми для всех Собственников. Все изменения и дополнения в настоящий Договор утверждаются общим собранием Собственников, Советами многоквартирных домов в рамках их компетенции, при переговорах с Управляющей организацией.

2. Права и обязанности собственников.

2.1 Помимо прочих прав, установленных законодательством Российской Федерации, по настоящему договору, Собственник имеет право:

2.1.1. Как лично, так и через Совет дома проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ. Контролировать выполнение Управляющей организацией принятых на себя обязательств, предусмотренных в тексте настоящего договора как лично, так и через Совет дома, участвовать в плановых осмотрах, вносить предложения по улучшению технического, санитарного состояния Дома, вносить предложения по внесению изменений в настоящий Договор.

2.1.2. На получение дополнительных услуг за отдельную плату в согласованном с Управляющей организацией порядке.

2.1.3. Требовать от Управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненных работ по Договору.

2.1.4 По согласованию с Советом дома, оформленном в виде Протокола собрания Совета дома привлекать специалистов и поручать им приемку **качества** выполненных работ, проверку сметных расчетов, представленных Управляющей организацией. Расходы по оплате этих услуг ложатся на собственников, если приемкой/проверкой не будет выявлено значительное (более **15%**) отклонение от фактически проводимых работ, **а также низкое качество выполненных работ** – в таком случае расходы на проверку несет Управляющая организация.

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Ежемесячно вносить предусмотренную договором плату за оказанные услуги: за содержание, ремонты, принятые в предусмотренном законом порядке целевые взносы, в том числе за третьих лиц (если Собственник сдает принадлежащее ему помещение арендаторов, нанимателей), если это предусмотрено соответствующими договорами с собственником муниципального государственного фондов, арендаторами и плательщиками ренты.

2.2.2. При обнаружении неисправностей в помещении или в местах общего пользования многоквартирного и при возникновении аварийных ситуаций немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службы.

2.2.3. Выносить бытовые отходы в специально определенные и оборудованные места, не захламлять площади, относящиеся к общему имуществу Дома. При производстве ремонта в жилом помещении вывоз строительного мусора осуществляется по отдельному договору, заключаемому между Собственником и Управляющей компанией за отдельную плату. Запрещено выбрасывать жидкие отходы легковоспламеняющиеся жидкости в мусоропровод, (при наличии). Запрещено курение на лестничных площадках Дома.

2.2.4. Согласовывать с управляющей организацией размещение сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом многоквартирного дома, (в том числе информационные и рекламные вывески, за исключением вывесок обязательное размещение которых предусмотрено действующим законодательством и вывесок, размером не более 0,8 м. кв.) на конструктивных элементах здания, с оформлением разрешения в установленном законом порядке, а также планы и проекты переустройства помещений, замену или перенос внутренних инженерных сетей. В случае выявления несогласованных в установленном порядке таких действий, Управляющая организация вправе организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника помещения допустившего такую перепланировку или переоборудование, или требовать от него получить все необходимые согласования и разрешения. В случае переустановки или переустройства сантехнического оборудования, Собственник приглашает Управляющую организацию для бесплатной приемки работ, при этом в случае выявления нарушений, которые могут повлиять на безопасность или качество предоставления коммунальных услуг, работы по их устранению проводятся Собственником за свой счет.

2.2.5. За свой счет производить ремонт общего имущества, либо замену поврежденного инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли вследствие доказанных виновных действий Собственника, либо третьих лиц (арендаторов,

нанимателей и др.), проживающих в помещении Собственника, а также возмещать связанные с этим убытки третьих лиц.

2.2.6 Допускать в занимаемое помещение работников обслуживающих организаций, аварийных служб и Управляющей организации, для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в занимаемом помещении, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций.

2.2.7. В случае аварии на внутренних инженерных сетях многоквартирного дома, находящихся в помещении Собственника, при необходимости, самостоятельно обеспечивает освобождение занимаемых помещений от материальных ценностей и их сохранность за свой счет на время ремонта.

2.2.8. В течение 30 календарных дней со дня соответствующего уведомления от Управляющей организации принимать решения на общем собрании собственников по вопросам:

- необходимости проведения срочного ремонта, неотложных работ, невыполнение которых чревато возникновением аварийных ситуаций в многоквартирном доме, угрожающих имуществу (в том числе общему домовому), жизни и здоровью людей, и компенсированию таких расходов и затрат управляющей организации;

- изменения по предложению Управляющей организации размера платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества;

2.2.9. В случае перехода права собственности на жилое или нежилое помещение в 10-дневный срок представить Управляющей организации сведения о смене собственника и предоставить в Управляющую организацию или уполномоченному ею лицу копию свидетельства о праве собственности и(или) копию договора купли продажи помещения для внесения соответствующих изменений в лицевые счета квартиросъёмщика. Собственники жилых и нежилых помещений несут риск наступления неблагоприятных последствий невыполнения данной обязанности в срок.

2.2.10. В случае сдачи помещения в аренду (коммерческий найм) третьим лицам собственник обязан в течение 3 дней предоставить Управляющей организации сведения об арендаторе (нанимателе) с указанием количества лиц, которые будут проживать в жилом помещении по договору коммерческого найма. В случае изменения

у собственника нежилого помещения: наименования, юридического и/или почтового адреса, банковских реквизитов, площади помещения собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию в течение 10-ти дней с момента возникновения изменений.

2.2.11. При наличии отдельного входа в занимаемое помещение собственник, либо лицо, пользующееся помещением собственника, обязаны согласовать с Управляющей организацией вопросы благоустройства прилегающей к помещению территории, в том числе установку (и последующее содержание) мусоросборников у отдельных входов, уборку прилегающей к помещению территории в радиусе – не более 5 метров, организацию сбора и вывоза образующихся в результате предпринимательской деятельности отходов (если иное не предусмотрено действующими у Собственника и специализированной организацией договорами), путём самостоятельного заключения соответствующих договоров со специализированными организациями либо письменного поручения в адрес Управляющей организации.

2.2.12 Не устанавливать, не подключать и не использовать без письменного согласования с Управляющей организацией электрические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, использовать индивидуальные приборы, не прошедшие сертификацию, не отвечающие установленным требованиям безопасности.

3. Права и обязанности управляющей организации.

3.1 Управляющая организация имеет право:

3.1.1 Представлять интересы Собственников в различных организациях и учреждениях, а также в органах государственной власти, местного самоуправления, судебных и контролирующих органах по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества Дома; от имени и в интересах Собственников участвовать в любых жилищных субсидийных программах, грантовых проектах, конкурсах, в случаях принятия соответствующих решений заключать от имени собственников помещений договоры на использование части общего имущества многоквартирного дома. Совершать от имени собственников помещений процессуальные действия, предусмотренные ГПК РФ,

АПК РФ, представлять интересы собственников в судебных инстанциях, учреждениях, органах по вопросу использования общего имущества многоквартирного дома, а также подавать жалобы, предъявлять претензии, взыскивать задолженность.

3.1.2. Принимать меры по взысканию задолженности в т.ч. обращаться самостоятельно или с привлечением третьих лиц в судебные органы для принудительного взыскания платежей, в Службу судебных приставов для обеспечения решений суда о взыскании задолженности в т.ч. в рамках выдачи судебных приказов, в Администрацию г. Петрозаводска для принятия предусмотренных законодательством мер к нанимателям помещений, являющихся должниками.

3.1.3. В установленном законодательством порядке требовать от Собственника помещения, не исполняющего или ненадлежащим образом исполняющего обязательства по настоящему договору, возмещения убытков понесенных Управляющей организацией в результате нарушения им обязательств по Договору. Требовать от Собственника — муниципального образования, в соответствии с ч. 4 ст. 155 ЖК РФ, в случае установления им размера платы нанимателю по договорам социального найма жилого помещения меньшего, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, оплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.4 Для ликвидации аварийной ситуации, пожара и иных ситуаций, влекущих угрозы жизни, здоровью граждан или риски значительного ущерба имуществу, в случаях отсутствия сведений о местонахождении собственника помещения, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получать доступ в Помещение с обязательным составлением акта.

3.1.5. Осуществлять целевые сборы по решению не менее 60% от числа членов Совета дома, оформленного протоколом, или не менее 50% голосов от кворума общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. В случае возникновения аварийной ситуации (непредвиденный текущий ремонт), угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, устранение которой требует затрат не обеспеченных настоящим договором Управляющая организация вправе произвести работы по

устранению аварийной ситуации из собственных средств или за счёт денежных средств, вносимых собственниками в виде платы за ремонт в независимости от наличия денежных средств на лицевом счете Дома, с последующим извещением собственников о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием не менее двух представителей Совета Дома многоквартирного дома, либо актом соответствующих контролирующих органов и учреждений. Собственник несет затраты по проведению аварийно-восстановительных работ пропорционально занимаемой площади. Затраты подлежат включению в платежные документы, направляемые Собственнику в месяце, следующем за месяцем окончания производства работ по строке “непредвиденный текущий ремонт”.

3.1.7 Вносить на рассмотрение Совета дома и общего собрания Собственников вопроса о заключении энергосервисного договора и согласование условий такого договора с обязательным указанием вида работ, технико-экономического обоснования, предполагаемого размера экономии, размера вознаграждения **управляющей организации**. Расторжение настоящего Договора не влечет за собой расторжение энергосервисного договора.

3.1.8 Не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением работ выполняемых в соответствии с п. 3.1.6 настоящего договора) без соответствующего оформленного решения Совета дома собственников. (**Перечень работ по содержанию общего имущества см Приложение №2**)

3.1.9. Вносить на рассмотрение Совета дома и голосование общего собрания собственников вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего договора, улучшения его условий, инициировать общие собрания собственников, уведомлять собственников о необходимости проведения общих собраний для принятия решений по управлению общей собственностью.

3.2 Управляющая организация обязана

3.2.1. Обеспечивать безопасное, качественное, финансово прозрачное, соответствующее нормам и параметрам выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно, либо производить выбор ответственных исполнителей (подрядных в т.ч.

специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.2 Своими силами или с привлечением сторонних специализированных организаций 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; сведения о номерах телефонов служб размещаются на первых этажах в подъездах многоквартирного дома а также в специально отведенном месте в платежной квитанции; вывоз мусора и крупногабаритных отходов(в т.ч. старые демонтированные окна и двери); надлежащее санитарное содержание общего имущества Дома; работу расчетного центра с абонентским отделом. Предельные сроки устранения неисправностей отображены в Приложении № 5, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.3 По заявкам Собственников (нанимателей) составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих коммунальных ресурсов. Составлять иные документы, имеющие отношение к надлежащему исполнению настоящего Договора

3.2.4 Обеспечивать личный прием Собственникам и иным жителям многоквартирного дома по вопросам, касающимся исполнения настоящего Договора.

3.2.5 Обеспечивать сохранность сведений о персональных данных Собственников, необходимых для выполнения работ по настоящему договору. Соглашение об использовании персональных данных является неотъемлемой часть настоящего Договора и размещено в Приложении №3

3.2.6 В течение максимум 20 рабочих дней предоставлять Собственникам по их запросу документы, связанные со своими обязанностями по настоящему Договору, а также направлять ответную письменную корреспонденцию в течение 20 рабочих дней.

3.2.7. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в том числе специализированных организаций (расчетных центров)

организовать начисление платежей и доставку платежных документов квартиросъемщикам.

3.2.8 Предоставлять в двухнедельный срок по требованию Совета многоквартирного дома действующие договора с подрядными организациями; давать расшифровку экономических затрат на содержание персонала, используемого для выполнения работ по настоящему Договору; предоставлять информацию о задолженностях по лицевым счетам Собственников.

3.2.9 Управляющая организация строго придерживается расходования средств по статьям « управление», « содержание» и « текущий ремонт » в пределах сметы, утвержденной общим собранием собственников жилья. Перераспределение средств по статьям только с согласия Совета дома, оформленного протоколом.

3.3 При необходимости — осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

4. Размер платы за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества и порядок ее внесения. Годовой план работ текущему ремонту общего имущества. Приемка работ.

4.1 Размер платы по настоящему Договору определен **Годовой Сметой на содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества (Приложением №2)** Расчет платы, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома”, установлен решением общего собрания собственников сроком на один год (12 месяцев) и по истечении каждого года (12 месяцев) действия договора) на следующий год (12 месяцев) определяется в соответствии действующим законодательством и условиями настоящего Договора и может быть изменен только на основании и в рамках, установленных Договором.

4.2 Взнос за капитальный ремонт вносится Собственником (-ами) в порядке, определенном действующим законодательством и в соответствии с решениями общих собраний собственников.

4.3 Расчетный период для оплаты услуг по управлению, содержанию и ремонту устанавливается в один календарный месяц. Плата за помещение вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

4.4 Снижение размера платы за техническое обслуживание в случае выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5 Оплата, произведенная собственником помещения в рамках настоящего Договора, распределяется пропорционально по каждому виду услуг по удельному процентному весу в общей сумме начислений, учитывающей задолженность за предыдущий период, приоритет в распределении поступившей оплаты отдается погашению задолженности с учетом пеней (при наличии).

4.6 Управляющая организация в срок, не позднее 01 апреля т.г., вносит на рассмотрение Совета Дома годовую смету расходов на содержание, управление и текущий ремонт общего имущества Дома. В течение

1 месяца Смета выносится на утверждение ежегодному общему собранию Собственников. Утвержденная смета является приложением к договору и считается неотъемлемой частью настоящего Договора. **В случае, если в течение 2х месяцев не будет принят вариант удовлетворяющий обе стороны оплата за выполненные работы выполняется по старому тарифу .**

4.7. Объем работ на текущий год по статье «Текущий ремонт» определяется в течение апреля месяца после совместного с УК осмотра технического состояния дома и инженерного оборудования и передачи Советом дома в УК перечня работ на год. УК в течение месяца предоставляет Совету дома расчет стоимости будущих работ.

Годовая смета расходов должна быть обоснована локальной сметой (при стоимости работ более 30 000 рублей) или калькуляцией с отображением затрат на работы и материалы (при стоимости работ менее 30 000 рублей).

4.8 Акты на выполненные работы **по содержанию** и текущему ремонту подписываются между Управляющей организацией и

членом Совета дома. При желании других Собственников, они также могут участвовать в приемке работ , **но без права подписи.**

5. Порядок осуществления контроля

5.1. В целях обеспечения контроля Управляющая организация, предоставляет Собственникам отчёты о выполнении со своей стороны обязательств, предусмотренных в договоре управления и приложениям к нему. Отчеты размещаются на лестничной площадке первого этажа внутри подъездов, *1экз **высылается на адрес председателя Совета дома,*** а также открытых источниках, в соответствии с федеральным Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих организаций. Срок размещения отчетов – не позднее первого квартала года, следующего за отчетным и к 1 августа отчетного года..

5.2. В целях контроля деятельности Управляющей организации, подрядных и специализированных организаций, эффективного взаимодействия сторон по договору и оперативного разрешения вопросов, относящихся к предмету настоящего договора, Собственники вправе выбирать и утверждать на доме список членов Совета многоквартирного дома и его Председателя. Полномочия указанных лиц, как представителей всех собственников многоквартирного дома согласовываются с Управляющей организацией и подтверждаются решением общего собрания собственников.

5.3. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством. Неисполнение или некачественное исполнение обязательств по настоящему Договору со стороны Управляющей организации подтверждается актом (форма: Приложение № 4 к настоящему Договору), составленным не ранее чем в 3-х дневный срок со дня выявления этих нарушений, и не позднее, чем в 30-ти дневный срок, если иной срок не предусмотрен действующим законодательством, в присутствии представителя Управляющей организации и Собственника (при необходимости с привлечением иных заинтересованных сторон). При неявке надлежаще уведомленного (телефонограмма, факс письменное уведомление) представителя одной из сторон делается соответствующая отметка в акте, который будет считаться действительным в случае

привлечения к ответственности виновной стороны. Трехдневный срок дается для разрешения ситуации путем переговоров.

5.4. За нарушение Управляющей организацией установленных договором сроков организации устранения недостатков в качестве предоставляемых услуг или превышение допустимых перерывов в предоставлении услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уменьшения оплаты услуг в порядке, установленном Правительством РФ. Изменение размера платы не производится, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.5. В случае передачи Собственником помещения в пользование, аренду и на другом законном основании иным лицам ответственность перед Управляющей организацией за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора несет Собственник помещения.

5.6. За несвоевременную оплату предоставленных услуг Управляющая организация вправе выставить к оплате пени в предельном размере, установленном законодательством на дату выставления пени, но не ниже одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты до дня фактической выплаты включительно.

5.7 Управляющая организация в течение десяти календарных дней с момента получения предписания или акта надзорного органа о проведении каких-либо работ с целью устранения недостатков, в случае, если устранение недостатков не может быть произведено по объективным причинам в установленные сроки (потребность в значительных затратах, неблагоприятные погодные условия и др.) вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению с Советом Дома или на общем собрании Собственников.

5.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны стремятся разрешить в претензионном порядке. При не достижении согласования спор может быть передан на разрешение суда.

6. Особые условия.

6.1. При обнаружении существенных недостатков выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, Собственники вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков. Если данное требование не удовлетворено в течение двадцати дней со дня его предъявления или обнаруженный недостаток является неустранимым, Собственники по своему выбору вправе требовать:

- соответствующего уменьшения цены за выполненную работу;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы своими силами или третьими лицами.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за недостатки в техническом обслуживании Дома и не обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания в случае если это стало следствием:

- обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, общие чрезвычайные ситуации) или вины Собственников (нанимателей) помещений Дома;

- несвоевременного принятия Собственниками обоснованных предложений Управляющей организации о необходимом объеме работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, размере и порядке их финансирования.

- недостатков в содержании и ремонте общего имущества Дома возникших до начала управления Домом Управляющей организацией.

- факторов, находящихся вне компетенции Управляющей организации, но влияющих на состояние общего имущества Дома: аварии на городских/квартальных участках сетей водо-, тепло-, электроснабжения, водоотведения, находящихся за границами балансового разграничения Дома.

6.3. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда в случае, если в период его отсутствия не было доступа в занимаемое помещение для

устранения аварийной ситуации, и для предотвращения которой Собственник не предпринял надлежащих мер, либо в случае отказа Собственника в допуске в помещение для ликвидации аварийных ситуаций.

7. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора. Заключительные положения.

7.1. Договор вступает в силу с «01» мая 2016 года по «01» мая 2017 года.

7.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях в случае если за 2 месяца до окончания срока договора ни одной из сторон не будет заявлено о его расторжении по истечении указанного в Договоре срока..

7.3. Досрочное расторжение договора по соглашению сторон осуществляется с предварительным уведомлением другой стороны за 2 месяца. В случае если инициатива досрочного расторжения договора принадлежит Собственнику, уведомление в адрес управляющей организации направляется совместно с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в срок, не позднее чем за 30 рабочих дней до даты расторжения. Условия настоящего договора действуют до момента полного исполнения обязательств всеми Сторонами.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Домом или выбора иной управляющей организации, Управляющая организация обязуется возвратить неиспользованные остатки с лицевого счета многоквартирного дома. В свою очередь, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации и организаций-исполнителей, выполняющих и/или оказывающих в пользу Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, в том числе средства, направленные на инвестирование в общее имущество Дома. Взаимозачет обоюдной дебиторской и кредиторской задолженности допускается по соглашению Сторон, оформленному двусторонним актом между Управляющей организацией и Советом дома.

7.5. Все споры по Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

7.6. К настоящему Договору прилагаются:

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу г.

7.6. К настоящему Договору прилагаются:

- 1) Состав общего имущества Дома
- 2) Размер платы, состав и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества Дома - Приложение №2
- 3) Соглашение о персональных данных – Приложение №3
- 4) Образец акта о не оказании услуг ли оказании услуг ненадлежащего качества.

8. Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью «Карельская энергосервисная компания»

Юридический и фактический адрес: 185002, Карелия, г

Петрозаводск, ул. Мичуринская д.7

Почтовый адрес: 185002, а/я 94

ОГРН 1111001015245

ИНН\КПП 1001252965 \ 100101001

Контактный телефон (8142) 500-111

Исполнительный директор _____

Рябов Р.В.

«Собственник»

_____ ()
()
()

**Помещения общего пользования
Ограждающие несущие и ненесущие
конструкции**

<ul style="list-style-type: none"> • Фундаменты • Несущие стены • Плиты перекрытий • Балконные и иные плиты (при наличии) • Несущие колонны • Подъездные окна • Двери • Иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции • Межквартирные лестничные площадки • Лестницы • Коридоры • Колясочные • Чердак • Технические этажи • Технические подвалы • Крыша 	<p>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения</p>
--	---

Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

Общедомовые внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах

внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Система ливневой канализации, состоящая из внутренних ливнеотоков .

Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматических запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен в соответствии с положениями ст. 36 Жилищного кодекса РФ, и может быть изменен по решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Границы эксплуатационной ответственности:

1) Между общим имуществом Дома и Помещением собственника:

- по системам горячего и холодного водоснабжения и теплоснабжения - отсекающая арматура (крайний фланец после первого вентиля от стояка в Помещении), при его наличии

- по системе канализации - первый патрубок на канализационном стояке;

- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты

(автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод.

на системе квартирной электросети;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения, и входная дверь в квартиру.

2) Граница раздела между общедомовым имуществом и ресурсоснабжающей организацией определяется между УК и ресурсоснабжающей организацией в соответствии с действующим законодательством.

- по системам горячего и холодного водоснабжения, и центрального отопления является граница, которая определяется ежегодным договором между УК и ресурсоснабжающей организацией.

- по системе канализации – срез входящей трубы канализации в первом от Дома канализационном колодце.

Вся система отопления Дома относится к общедомовому имуществу.

АКТ

о непредоставлении жилищных услуг или предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества

Представитель УК/

« _____ » _____

в присутствии:

1. Собственника помещения (Ф.И.О., адрес проживания) _____

Также (при необходимости присутствия):

2. Представителя гос. жилищной инспекции (должность, Ф.И.О.) _____

3. Представителя общественного контроля (Ф.И.О.) _____

4. Представителя Совета Дома

На основании заявки собственника помещения /члена ТСЖ/от «__» _____ 20__ г. №__ составлен настоящий акт о том, что:

1. Выявлено нарушение параметров качества жилищных (перечислить каких), в отношении дома № __ по ул. _____ г.

2. Непредоставление жилищных/коммунальных услуг (предоставление жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества) началось Время ____ ч ____ мин. «__» _____ 20__ г.

Подписи:

1. Собственник помещения _____

2. Представитель УК «_____» _____

а также (при необходимости):

3. Представитель гос. жилищной инспекции _____

4. Представитель общественного объединения потребителей _____

5. Представитель Совета дома _____

Предельные сроки устранения неисправностей в жилых домах

Вид неисправности	Срок устранения недостатков, не более
1 КРОВЛЯ	
1.1 Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
1.2 Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления)	5 сут
2 СТЕНЫ	
2.1 Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
2.2 Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами	1 сут
3 ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
3.1 Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
в зимнее время	1 сут
в летнее время	3 сут
3.2 Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
4 ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
4.1 Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
4.2 Нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
5 ПОЛЫ	
5.1 Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
6 САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
6.1 Течи в кранах водопроводных и сливных бачков	1 сут
6.2 Неисправности трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, отопления, газооборудования) аварийного порядка	Незамедлительно
6.3 Неисправности мусоропроводов	1 сут
7 ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
7.1 Неисправности вводнораспределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
7.2 Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
7.3 Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Незамедлительно

и т.п.)	
7.4 Неисправности электроплиты с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 ч
7.5 Неисправности электроплиты с отключением всей электроплиты	3 ч
7.6 Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сут
7.7 Неисправности автоматики и противопожарной защиты и сигнализации	Незамедлительно

СОГЛАСИЕ

субъекта(ов) на обработку своих персональных данных

Настоящее согласие оформляется в соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152 - ФЗ «О персональных данных».

ФИО (полностью): _____

Распространение (передача) персональных данных может производиться между ООО “Карельская энергосервисная компания” и органами по социальной защите населения, организациями, имеющими право на ведение расчетов за жилищно-коммунальные услуги, а также другими организациями только в целях исполнения действующих соглашений и договоров в части управления многоквартирным домом, в котором находится помещение субъекта (-ов).

Настоящим предоставляю (-ем) согласие ООО “Карельская энергосервисная компания” на обработку своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплате по услугам, сведения о количестве проживающих и собственников жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения мне возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых я являюсь в настоящее время или получателем которых стану в будущем, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов).

Настоящее **СОГЛАСИЕ** действует на срок проживания субъектов в жилом помещении по вышеуказанному адресу.

Дата: «_ _» _____ 20 __ г.

_____ (личная подпись)

ООО «Карельская энергосервисная компания» (КЭСКО)
www.kescohouse.ru

Фактический адрес: Петрозаводск, улица Мичуринская д.7

Почтовый адрес: 185002, а/я 94

Режим работы и прием населения:

понедельник - пятница 9:00 – 18:00

выходные - суббота, воскресенье

Телефон 500-111

Исполнительный директор – Рябов Раду Владимирович +7911 400 62 33

Электронная почта: kry@karelres.ru

Диспетчерские службы

Единая дежурно-диспетчерская служба Петрозаводска	051
Диспетчерская служба ООО «КЭСКО»	500-111
Диспетчерская АО «Карелгаз»	04 или 568-888
Диспетчерская ОАО «Водоканал»	76-64-04
Диспетчерская ОАО «ПКС» Тепловые сети	71-00-52

Полезные телефоны:

Комплексный расчетный центр	57-00-13
Теплоснабжение «ТГК-1»	71-38-59
Электроснабжение «Энергокомфорт»	33-26-00
Вывоз мусора МУП «АвтоСпецТранс»	57-18-89
Государственная жилищная инспекция РК	63-41-30

