ДОГОВОР 02-27/23-08
управления многоквартирным домом

«25» января 2008 г. г. Калуга

Собственники помещений многоквартирного дома №4 по ул. Телевизионная, (либо Председатель ТСЖ в лице _____) именуемые в дальнейшем Собственник с одной стороны, и ООО «Техно-Р» в лице директора Небоженка В.И., действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, (далее – многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее Наниматели), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола собственников по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от "19" января 2008г.

1.3. Собственник передает с 1 апреля 2008 г., а Управляющая организация принимает в управление по акту приема-передачи (в котором отражается техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме), в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором многоквартирный дом, общей площадью 1933,5 кв.м, в том числе общее имущество данного дома, в состав которого входит:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме ;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома ;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения ;

д) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

ж) 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы;

з) внутридомовая система водоотведения ;

и) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

к) земельный участок на котором расположен многоквартирный дом после постановки его на кадастровый учет. До постановки на кадастровый учет в состав общего имущества включается придомовая территория площадью _____кв.м.;

л) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.4. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов

Перечень работ	Периодичность	Состав работ
Содержание помещений общего пользования.		
Уборка кабин лифтов	1 раз в неделю	Подметание и влажная уборка полов кабины лифта. Мытье пола кабины лифта с периодической сменой воды или моющего раствора.
Уборка мусороприемных камер	5 раз в неделю	Подметание пола мусороприемных камер с предварительным его увлажнением. Мытье стен и полов камер водой.
Уборка загрузочных клапанов	1 раз в 2 недели	Очистка загрузочных клапанов (закрывающих устройств) от грязи при помощи щеток, их мытье и протирка насухо.
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.		
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.
Уборка мусора с газона	1 раз в 2 недели	Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место
Очистка урн		Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки	Уборка мусора вокруг контейнера и погрузка его в контейнер.
Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада	2 раза в неделю	Подметание свежевыпавшего снега. Сдвигание свежевыпавшего снега движком в валы или кучи.
Сдвижка и подметание снега при снегопаде	1 раз в 6 часов	Подметание свежевыпавшего снега. Сдвигание свежевыпавшего снега движком в валы или кучи.
Вывоз бытовых отходов, в том числе: вывоз ТБО от контейнеров; вывоз ТБО от мусоросборников; вывоз жидких бытовых отходов от санустановок (туалетов); вывоз жидких бытовых отходов от септиков.	 1 раз в сутки 1 раз в сутки в соответствии с санитарными нормами по мере накопления	Для водителя: Установка мусоровоза под загрузку. Управление спецоборудованием при перегрузке ТБО. Переезд к следующей контейнерной площадке. Установка мусоровоза под разгрузку, управление спецоборудованием. Разгрузка мусоровоза в сортировочных пунктах. Вывоз ТБО на полигон. Для грузчика: открывание крышек контейнеров. Кантовка контейнера под захват манипулятора (при необходимости). Подбор просыпавшихся при погрузке ТБО. Закрывание крышек контейнеров. Открывание заднего борта (при необходимости). Очистка кузова от остатков ТБО после разгрузки. Установка автомашины под загрузку КГМ (крупногабаритного мусора). Ручная погрузка КГМ. Вывоз КГМ на полигон. Разгрузка КГМ на полигоне. Очистка кузова от КГМ после

Перечень работ	Периодичность	Состав работ
		разгрузки. Установка спецмашины для закачки ЖБО (жидких бытовых отходов). Вывоз, слив.
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.		
Крепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости	Замена части ухватов (стремян) и пробок. Снятие и установка новых ухватов (стремян) в прежние гнезда с заготовкой и заменой пробок (при необходимости). Укрепление водосточных труб, колен воронок к ухвату проволокой или хомутами.
Ремонт просевшей отмостки ручную	по мере необходимости	Разломка и обрубка краев отмостки на поврежденных площадях. Очистка основания. Смазка битумом краев покрытий и оснований. Кладка, разравнивание и уплотнение асфальтобетонной смеси валиком. Уборка отходов. Погрузка старого асфальта и отходов на самосвал вручную.
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости	Выемка стекол с очисткой фальцев и снятием штапиков. Нарезка и прирезка стекол. Промазка фальцев стекол или обкладывание проволокой (при установке стекол на эластичных прокладках). Вставка стекол с укреплением их и установкой штапиков. Протирка стекол.
Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости	Малый и большой ремонт дверных полотен: снятие дверного полотна; прирезка и пригонка дверных полотен к проему; установка планки; заделка гнезд после удаления замков; заготовка брусков обвязки по размеру и профилю вручную; ремонт дверных порогов; укрепление дверных наличников; навеска дверного полотна на петли. Смена дверных петель: снятие дверного полотна; снятие петель с отвинчиванием шурупов; заделка отверстий из-под шурупов или гнезд под петли. Смена дверных приборов (ручек, пружин, замков). Ремонт коробок: выправление перекосов коробки с закреплением клиньями, закрепление коробки дополнительными ершами, пристрожка четвертей коробки. Смена дверного блока. Обивка дверей железом с двух сторон. Окраска дверей.
Ремонт, консервация, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год	Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления. Консервация и расконсервация системы центрального отопления: Осмотр системы центрального отопления, в том числе проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры, креплений. Проверка состояния подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода, расширительных баков на чердаке. Составление описи недостатков. Проведение необходимых ремонтных работ. Промывка системы под давлением. Присоединение шланга к трубопроводу. Отсоединение шланга от трубопровода. Пробная топка. Проверка теплоизоляции и мелкий ремонт изоляции. Смена отдельных участков трубопроводов. Смена радиаторных блоков, запорной арматуры. Переборка и добавлений секций к радиаторному блоку. Установка кранов для спуска воздуха из системы. Утепление трубопровода центрального отопления и

Перечень работ	Периодичность	Состав работ
		водонапорных баков. Ремонт и замена насосов малой мощности (ручного насоса). Восстановление разрушенной тепловой изоляции. Испытание трубопроводов. Спуск воды из системы. Опрессовка системы. Наполнение системы в целом до заданного давления.
пление бойлеров	1 раз в год	Обертывание бойлеров и приборов изоляционными материалами (матами из крафтбумаги, стекловаты войлок и т.д.) в 2 слоя с обертыванием мешковиной и шпагатом.
пление и прочистка мовентиляционных алов и газоходов	по мере необходимости	Обертывание дымовентиляционных каналов на чердаках домов матами из крафтбумаги и стекловаты. Осмотр теплоизоляции восстановление разрушенной тепловой изоляции. Прочистка засоренных дымовентиляционных каналов: удаление засорения с проверкой каналов, пробивка в каналах прочистных отверстий по мере необходимости, заделка прочистных отверстий, оштукатуривание мест заделки.
оверка состояния и монт продухов в цоколях аний	1 раз в год	Осмотр продухов, расчистка трещин или отбитых мест на продухах. Промывка расчищенных мест. Заделка ремонтируемых мест растворов с затиркой. Окраска площади ремонтируемой поверхности.
монт и утепление ружных водоразборных анов и колонок	1 раз в год	Обертывание водоразборных кранов и колонок матами изоляционными материалами (стекловата, войлок, деревянная стружка, толь и т.д.) в 2 слоя с обертыванием мешковиной и шпагатом. Масляная окраска водоразборных кранов и колонок. Осмотр водоразборных кранов и колонок, ремонт кранов. Замена клапана, смена прокладки, смазка и протяжка рабочих элементов.
роведение технических осмотров и мелкий ремонт.		
роведение технических смотров и устранение значительных исправностей в системе нтиляции	по мере необходимости	Проверка исправности канализационных вытяжек. Прочистка засоренных вентиляционных каналов: Снятие вентиляционной решетки. Удаление засорения в пределах доступности с проверкой каналов. Установка вентиляционной решетки на прежнее место
роведение технических смотров и устранение значительных исправностей в системе ымоудаления и газоходов	по графику	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. Устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления.
роведение технических смотров и устранение значительных исправностей лектротехнических стройств , систем одоснабжения, одоотведения, азоснабжения и отопления	2 раза в год	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов в местах общего пользования и подвалах. Укрепление электропроводки. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, систем водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и отопления.
аварийное обслуживание	7 раз в неделю	Прием и регистрация заявок населения, выяснение их причин и характера. Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и электроснабжения, газоснабжения по заявкам и указаниям руководителей, специалистов и служащих аварийно-ремонтной службы (24 часа в сутки). Содержание техники в исправном состоянии и использование ее по назначению.
Дератизация	по мере необходимости	Истребление грызунов, являющихся источниками инфекционных заболеваний, путем обработки помещений (чердаков, подвалов, стволов мусоропроводов) с применением отравленных приманок

1.5. Перечень видов работ по капитальному ремонту:

1.5.1. Обследование многоквартирного жилого дома (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

1.5.2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов многоквартирного жилого дома (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

1.5.3. Замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения *(в зависимости от многоквартирного жилого дома).*

1.5.4. Переоборудование печей для сжигания в них газа или угля *(в зависимости от многоквартирного жилого дома).*

1.5.5. Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных *(в зависимости от многоквартирного жилого дома)*.

1.5.6. Полная замена внутридомовых инженерных сетей (с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб).

1.5.7. Капитальный ремонт лифтов *(при их наличии)*.

1.5.8. Устройство мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше *(в зависимости от многоквартирного жилого дома)*.

1.5.9. Перевод существующей внутридомовой сети электроснабжения на повышенное напряжение.

1.5.10. Установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления.

1.5.11. Автоматизация и диспетчеризация лифтов *(при их наличии)*.

1.5.12. Благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).

1.5.13. Ремонт крыш, фасадов, стыков многоквартирного жилого дома при износе более 50%.

1.5.14. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

1.5.15. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на многоквартирный жилой дом, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

1.5.16. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш *(в зависимости от многоквартирного жилого дома)*.

1.5.17. Технический надзор за капитальным ремонтом жилищного фонда (*в случаях, когда созданы подразделения по техническому надзору).*

1.6. Работы по текущему и капитальному ремонту производятся после принятия решения Собственником помещений в многоквартирном доме о необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта.

1.7. Перечень коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает Управляющая организация : Водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, в зависимости от видов благоустройства многоквартирного дома.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с установленной платой за жилое помещение и коммунальные услуги и условиями настоящего договора. А так же оказывать услуги по содержанию и текущему и капитальному ремонту имущества, не вошедшего в состав общего имущества в многоквартирном доме за дополнительную плату.

2.1.2. Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника и Пользователей в том числе при пользовании общим имуществом многоквартирного дома, получении коммунальных услуг (в случае отсутствия прибора учета - в объеме не ниже установленного на территории г. Калуги норматива потребления коммунальных услуг), отвечающих параметрам качества.

2.1.4. Вносить предложения Собственнику о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта;

2.1.5. Контролировать своевременное внесение Собственником и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.6. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

2.1.7. Представлять ежегодно в течение первого квартала текущего года Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в том числе необходимую техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую информацию по выполнению договорных обязательств, а также информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах.

2.1.8. Осуществлять контроль качества поставляемых услуг и выполненных работ в рамках заключенных договоров.

2.1.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.10. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.11. Вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом, в том числе обеспечение паспортного учета, ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдача справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.д.

2.1.12. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

2.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством

2.2. Для формирования условий предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения их выполнения Управляющая организация:

2.2.1. Заключает договоры с подрядной организацией на осуществление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту (капитальному и текущему) общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.2. Осуществляет технический контроль за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств.

2.2.4. Организует поступление от Собственника и Пользователей платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе путем начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги и направления платежных документов Собственнику и Пользователям с привлечением организации, осуществляющей расчетное обслуживание.

2.2.5. Обеспечивает целевое расходование денежных средств, поступивших от Собственника и Пользователей в качестве платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.6. Организует работу с Собственником и Пользователями по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.3.2. Производить осмотры технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в помещении Собственника и Пользователей, поставив указанных лиц в известность о дате и времени осмотра.

2.3.3. Вносить предложения по улучшению обеспечения граждан коммунальными услугами, расширению перечня коммунальных услуг и работ по содержанию, ремонту;

2.3.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права и обязанности Собственника

3.1.Собственник обязан:

3.1.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством.

3.1.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.1.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.1.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в управляющую организацию.

3.1.6. Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора

для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.7. Собственник и Пользователи несут иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Сообщать Управляющей организации мотивированные возражения (при их наличии) по предоставляемым им отчетам в месячный срок с момента получения отчета.

3.2.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации путем ознакомления с документацией Управляющей организации, связанной исполнением обязательств по настоящему договору.

3.2.3. Получать от Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.2.4. Осуществлять контроль за выполнением и качеством оказываемых услуг и работ, в том числе по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и иных обязательств по настоящему договору.

3.2.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений в установленном порядке.

3.2.7. Быть полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг.

3.2.8. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за жилое помещение и размера платы за коммунальные услуги

4.1. Цена Договора включает в себя плату, установленную п.4.2. и 4.3. настоящего Договора.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения *принимается равным размеру платы за жилое помещение, установленному для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.* Размер платы за капитальный ремонт устанавливается органом местного самоуправления.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается уполномоченным органом.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственником и Пользователями не позднее 23 числа месяца следующего за

истекшим на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Неиспользование Собственником и Пользователями помещений не является основанием 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 в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Услуги по управлению, сбору средств с населения в основной и дополнительный перечни работ не включены, а оценены в составе работ и услуг по содержанию и ремонту жилья . Расходы на управление многоквартирным домом установлены на основании среднего значения данных расходов при проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

- расходы на управление многоквартирным домом – 14% от фонда оплаты труда (или 5,8% в размере платы);
- расходы по расчету, приему и учету платежей населения – 6% от фонда оплаты труда (или 2,5% в размере платы) .

4.7. Расчет размера платы за содержание и ремонт лифтов выполнен исходя из площади жилых домов оборудованных лифтами, за исключением площади первых этажей вышеуказанных домов, следовательно, граждане, проживающие на первых этажах жилых домов, оборудованных лифтами, освобождаются от оплаты за услуги по содержанию и ремонту лифтов.

4.8. Льготы и субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданам предоставляется в соответствии с действующим законодательством.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае возникновения спора при исполнении настоящего Договора заинтересованная сторона направляет другой стороне претензию с предложением урегулирования спора. Сторона, получившая претензию в течение 10 дней, обязана ее рассмотреть и дать письменный ответ. В случае не направления ответа на полученную претензию, либо невозможности разрешения спора по соглашению сторон, неурегулированные сторонами споры разрешаются в судебном порядке.

7. Изменение и расторжение договора. Порядок разрешения споров

7.1. Если Собственником работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается _____ (*указать срок, но не более 3-х месяцев*) для улучшения работы.

7.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке - в случае невыполнения предупреждения, вынесенного в ответствии с п. 7.1 настоящего договора, с письменным уведомлением об этом правляющей организации не позднее чем за 30 дней до расторжения договора;

- в одностороннем порядке по инициативе Собственника, в случае если в отношении правляющей организации принято решение о признании банкротом

- по соглашению сторон.

7.3. В случае расторжения Договора в соответствии с п.7.2. настоящего Договора четная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются обственнику на хранение.

7.4. Стороны вправе изменить Договор в порядке, предусмотренном действующим аконодательством.

7.5. Обязательства по настоящему договору могут быть изменены только в лучае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения бщего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении бстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в астоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества обственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых озможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в ногоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При том размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный астоящим договором изменяется пропорционально объемам и количеству фактически ыполненных работ и оказанных услуг.

7.6. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в ом случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

8. Срок действия договора

8.1. Договор вступает в силу с 01.04.2008г.

8.2.Срок начала выполнения Управляющей организацией обязательств составляет е более 30 дней с даты окончания срока направления Собственникам настоящего оговора.

8.3. Срок действия настоящего договора равен 1 году.

8.4.Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за есяц до истечении срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и а тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

9. Особые условия

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой тороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Каждый собственник омещения имеет право получить по требованию заверенную Управляющей организацией опию договора, имеющую равную юридическую силу с подлинниками.

10. Адреса и реквизиты сторон:

248010, г. Калуга		N	S
ул. Калинина, д. 23		помещений	помещений
4028038788		1, 5, 8, 33, 36, 39, 14.	357,5 м²
402801001			
К: КФ АКБ „Ледко-банк"			
408028102000000002742			
30101810300000000713			
042908713			

Директор Набожин В.И.

Городская Управа (исполнительно-распорядительный орган), в лице Гусаровой Н.Д., действующей на основании доверенности от 13.02.2008г, № 01/30-08-д.

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
(11) одиннадцать листов

Директор _____ **В.И. Небожин**
(подпись) (расшифровка подписи)

«25» февраля 2008г.

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью "Техно-Р"
ОГРН 1074028001112
ИНН 4028038728
г.Калуга