

**Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**

г. Гуково

« » 2015 г.

Председатель совета многоквартирного жилого дома № ____ по ул. _____ г. Гуково, _____, проживающий в квартире № ____ и действующий от лица всех собственников помещений многоквартирного дома на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № ____ от «__» _____ 201__ г и доверенности от «__» _____ 2015 г., именуемый в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Стройактив», в лице **генерального директора Бирюковой Анастасии Михайловны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» или «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № ____ по _____. (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № ____ от «__» _____ 201__ г.).

1.2. Условия настоящего Договора определены и утверждены решением общего собрания собственников помещений и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № ____ от «__» _____ 201__ г.).

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 в редакции №4 от 14.05.2013 г. (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. и иными нормативно – правовыми актами РФ.

1.4. Термины и понятия, используемые для целей настоящего Договора, употребляются Сторонами в значениях, определенных действующим законодательством РФ (п. 1.3. Договора).

1.5. Сведения об Управляющей организации:

Организацией, управляющей многоквартирным домом является:

Общество с ограниченной ответственностью УК «Стройактив», зарегистрированное в Межрайонной Инспекции Федеральной Налоговой Службы России № 21 ОГРН 1136191001022 по Ростовской области от 28.06.2013 г.

Адрес местонахождения: Ростовская область, г. Гуково, ул. Мира 29.

Адрес сайта в интернете: ooorso_uk@rambler.ru

Руководитель: Генеральный директор Бирюкова Анастасия Михайловна.

Режим работы ООО УК «Стройактив»: понедельник-пятница с 8⁰⁰ час. до 17⁰⁰ час., перерыв 12⁰⁰ - 13⁰⁰

Аварийно-диспетчерская служба работает ежедневно, круглосуточно: тел. 8(86361) 3-42-83.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственнику услуги по управлению и выполнять работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № ____ по _____, далее именуемый «Объект», предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным пользующимся помещениями в указанном доме лицам, а также предоставлять иные услуги, связанные с обеспечением комфортных условий проживания в помещении «Объекта» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, а Собственник обязуется оплачивать работы и услуги путем внесения установленной Договором платы.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, его количественные и качественные характеристики на момент заключения настоящего Договора определен в Приложении №1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности «Управляющей организации».

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Предоставлять за плату услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта, согласно приложения № 2,3 к настоящему Договору, а также выполнять услуги по обслуживанию УУТЭ (в случае его наличия в МКЖД), с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего Договора.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение №№ 2, 3), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется путем размещения уведомления на информационных досках в подъездах Объекта.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, в том числе и сообщения Собственников (потребителей) о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника (потребителя).

Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно (если иной срок не установлен действующим законодательством РФ, в т.ч. Правилами).

3.1.5. Проводить технические осмотры Объекта, в т. ч. и помещений Собственников и нанимателей, с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ. В случае обращения представлять уполномоченному Собственниками лицу результаты технических осмотров.

3.1.6. Ежегодно, по окончании финансового года, в течение первого квартала года, следующего за отчетным, вручать лично либо направлять заказным письмом лицу, уполномоченному собственниками, а при его отсутствии разместить на сайте Исполнителя, отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет должен быть принят уполномоченным представителем Собственников в течение 7 дней в случае вручения его лично уполномоченному лицу, либо в течение 21 дня с момента отправки его заказным письмом. В случае если в указанный срок от Собственников в адрес УК не поступило мотивированное возражение, отчет считается принятым. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей Собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.1.7. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ и вручает их на рассмотрение уполномоченному общим собранием представителю Собственников, который в 7-ми дневный срок с момента получения обязан рассмотреть и подписать акты выполненных работ, 1 экземпляр вернуть Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.8. Своевременно информировать через объявления на информационных досках в подъездах Объекта:

- о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и сроки, которые установлены Правилами;

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.9. При принятии решения общим собранием Собственников помещений Управляющая компания должна принять меры по изготовлению технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.11. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы. Выдавать Собственнику иную документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, по заявлению Собственника и за его счет.

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

3.1.13. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г., установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (заполняется Собственником):

- холодное водоснабжение
- водоотведение
- электроснабжение
- отопление

Управляющая организация обязана принимать от Собственников (потребителей) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, начисления оплаты производятся в соответствии с Правилами, исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами.

3.1.14. Проводить проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении Собственника, то не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.1.15. Производить непосредственно при обращении Собственника (потребителя) проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику (потребителю) к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами. Факт предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества подтверждается актом составленным Управляющей компанией и подписанным сторонами, после проведения Управляющей компанией необходимых замеров, в течении трех дней с момента обращения Собственника.

3.1.17. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры по предоставлению коммунальных ресурсов, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.18. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.19. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.20. Осуществлять по заявлению Собственника (потребителя) ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома.

3.1.23. Организовать в интересах Собственников помещений и в рамках финансирования по настоящему Договору выполнение следующих работ:

- ведение финансово-лицевых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества и коммунальные услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;

- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора (за отдельную плату собственника);

- исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему Договору Управляющей организацией.

3.1.24. В случае привлечения к выполнению работ и оказанию услуг третьих лиц контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.25. Начисление общедомовых расходов по энергоресурсам собственникам помещений многоквартирного дома выполнять в соответствии постановления Правительства № 344 от 16.04.2013г.

3.1.26. Выбор организации и сметной документации на выполнение работ по текущему ремонту сторонними организациями, Управляющая организация при необходимости должна предоставлять на согласование с представителем собственников помещений дома. Заключение договоров со сторонними организациями на выполнение работ текущего ремонта согласовывать с представителем собственников помещений дома:

- оплачивать за счет денежных средств лицевого счета дома по согласованию с представителем собственников помещений дома;

- частичная замена оконных и дверных блоков в местах общего пользования, имеющих износ более 60%;

- установка домофонной системы в доме.

3.1.27. Самостоятельно или с привлечением представителей ресурсоснабжающей организации в присутствии представителей совета многоквартирного дома устанавливать дублирующие приборы учета потребления холодной воды и электроэнергии для выявления фактов несанкционированного потребления (подключения или вмешательства в работу прибора учета). В случае их выявления, Управляющая организация имеет право составить акт о неучетном потреблении – коммунальной услуги (подписанный участниками проведения проверки) с дальнейшими перерасчетом оплаты за потребленную коммунальную услугу согласно п. 62 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

3.1.28. Несет иные обязанности в рамках действующего законодательства РФ, в том числе предусмотренные Правилами.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязанностей по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и выполнению работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению и иных нарушений действующего законодательства РФ в рамках настоящего Договора.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время, в порядке предусмотренном Правилами.

3.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.6. Своевременно и полностью получать оплату на условиях настоящего Договора. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.7. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные в Приложениях к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.8. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг на предстоящий год.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. По мере необходимости, принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору в судебном порядке.

3.2.11. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.

3.2.12. На основании принятого на общем собрании собственников помещений решения заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, рекламных объявлений на общем имуществе многоквартирного дома (состав общего имущества определен Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491), при соблюдении правил и норм действующего законодательства, на условиях, согласованных с Советом МКД, с целью привлечения дополнительных средств на содержание и ремонт данного дома. Денежные средства, поступившие в результате использования общего имущества, распределяются в следующем порядке: 70% - на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, 30% - компенсация затрат Управляющей организации, связанных с исполнением поручения.

3.2.13. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

3.2.14. Осуществлять 1 раз в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику (потребителю) коммунальных ресурсов по основаниям и в порядке, установленном Правилами.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственника.

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора. Перечень коммунальных услуг зависит от присоединенной к дому коммуникации.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных Сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

4.1.3. Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

4.1.4. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

4.1.5. Получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

4.1.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника (потребителя) в занимаемом жилом помещении, в случаях и порядке, которые установлены Правилами.

4.1.7. Через уполномоченное общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома лицо (Председатель совета многоквартирного дома) осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора и иных договоров с Управляющей организацией, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, в том числе с правом подписания актов выполненных

работ и оказанных услуг, а также иных актов.

В случае, если уполномоченное собственниками лицо отказалось быть уполномоченным лицом или не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности до момента выбора иного уполномоченного лица или прекращения действия обстоятельств, препятствующих исполнению обязанностей уполномоченного лица, могут быть исполнены любым собственником помещения из избранного Совета дома в многоквартирном доме.

4.1.8. Поручать Управляющей организации заключать договоры с третьими лицами в интересах, от имени и за счет Собственника.

4.1.9. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

4.1.10. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии Ф3 от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать Собственнику в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

4.1.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия (более 24 часов) на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.4. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, а также в местах общего пользования многоквартирного дома. Не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. Не допускать сброса мусора в общедомовые мусоропроводы (при их наличии), который может засорять мусоропровод.

4.2.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно организовать вывоз крупногабаритных и строительных отходов или оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза крупногабаритных и строительных отходов, согласно выставленного Исполнителем счета.

4.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не курить в местах общего пользования.

4.2.7. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник для удовлетворения бытовых нужд в многоквартирном доме, указанном в настоящем Договоре составляет **220 кВт**.

4.2.8. Уведомлять Управляющую организацию обо всех ремонтных работах, связанных с заменой и установкой санитарно-технического оборудования, внутридомовой системы отопления (в том числе стояков и обогревающих элементов) не связанных с перепланировкой, переустройством помещения.

4.2.9. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.2.10. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.2.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ею лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.2.12. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, а также совместно проживающих ними лиц, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час.).

4.2.13. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, в порядке, предусмотренном Правилами, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.14. В случае невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации, а также работников аварийных служб в случаях, предусмотренных п.п. 4.2.4, 4.2.13 настоящего Договора, полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.

4.2.15. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.16. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в 10-ти дневный срок с момента отчуждения помещения.

4.2.17. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать правила содержания домашних животных в помещении, санитарно-гигиенические нормы при их выгуле на придомовой территории. Нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения.

4.2.18. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома, в том числе при установке сплит-систем.

4.2.19. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии следующих документов:

- документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме;
- документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения и другие уставные документы.

4.2.20. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку. Нести расходы при проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, обязательное проведение которых предусмотрено законодательством РФ.

4.2.21. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника (потребителя) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в настоящем Договоре предусмотрена обязанность Управляющей организации осуществлять техническое обслуживание общедомовых приборов учета.

4.2.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, в том числе Правилами.

4.2.23. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п. 4.2. настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи - крыльцо, отмостки, урны (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией; на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилых помещений, арендатор, с Управляющей организацией;

- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках настоящего Договора.

4.2.24. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

4.2.24.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 7-и дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора, Наймодатель (Арендодатель) обязан предоставить нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.2.24.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 7-и дней с даты заключения настоящего Договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации.

4.2.24.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 7-и дней с даты произошедших изменений.

4.2.24.4. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, согласно установленным тарифам.

4.2.24.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных ресурсов и услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

4.3. Собственник не вправе:

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников (потребителей);

- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

- несанкционированно подключать оборудование Собственника (потребителя) к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

5.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами.

5.2. Плата за помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами по тарифам, установленным Региональной службой по тарифам Ростовской области.

5.4. Цена настоящего договора определяется суммой обязательных ежемесячных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. Тарифы (ежемесячные суммы оплаты за услуги, предоставляемые «Компанией» согласно настоящему договору) устанавливаются: - в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на очередной год и определяется, исходя из занимаемой общей площади жилого помещения; - в соответствии с решением органа местного самоуправления об установлении размера платы за жилое помещение (для квартир, являющихся муниципальной собственностью) на очередной год и определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения. Тариф, предложенный собственниками, не может быть менее тарифа, устанавливаемого органом местного самоуправления для муниципальных квартир. Тариф подлежит изменению, в случае внесения изменений органами местной власти и управления в соответствующие акты, регламентирующие порядок определения экономически обоснованного размера тарифа по ремонту и содержанию общего имущества. Вывоз ТБО и обслуживание внутридомовых общих приборов учета тепловой энергии выставляется отдельно (при наличии узлов учета).

5.6. Каждый собственник жилого помещения обязан внести плату (согласно п.3.3.1 и 5.2) до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, на основании счет-квитанции на расчетный счет «Компании», любым не запрещенным способом.

5.7. Оплата работ и услуг по настоящему договору осуществляется за счет денежных средств – платежей собственников помещений, перечисляемых на расчетный счет Управляющей компании и учтенных на лицевом счете многоквартирного дома. Основанием к оплате выполненных работ, оказанных услуг (за исключением перечисленных в п. 5.8), а также к списанию денежных средств с лицевого счета дома являются акты приема-передачи выполненных работ (услуг) или иные документы, подтверждающие выполнение работ (услуг), подписанные председателем Совета дома.

5.8. Без согласования с «Собственниками» производится ежемесячное списание из общих средств дома в сумме, не превышающей утвержденных тарифов работ и услуг по управлению:

- организация эксплуатации многоквартирного дома;
- мониторинг технического состояния дома;
- составление актов;
- планирование работ по содержанию и ремонту;
- составление сметных расчетов;
- ведение технической документации;
- делопроизводство и хранение документации;
- управление персоналом;
- правовая работа, претензионная работа;
- услуги паспортиста;
- установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими);
- съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета;
- ведение электронной базы потребителей;
- расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги;
- оформление и доставка квитанций;
- ведение лицевых счетов потребителей, проведение расчетов с выдачей справок;
- ведение лицевого счета многоквартирного дома;
- анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления;
- обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности;
- услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами);
- банковское обслуживание расчетного центра;
- информационная работа с должниками;
- обслуживание узлов учета общедомовых приборов учета (при наличии);
- вывоз ТБО и КГМ;
- сервисное обслуживание домофонных систем (при наличии);
- услуги специализированных организаций (Горгаз, Пламя).

5.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, 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.

5.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в

порядке, установленном Правилами.

5.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

5.12. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы за жилищно-коммунальные услуги для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей указанной платы.

5.13. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за услугу отопление.

5.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются за отдельную плату в соответствии с калькуляциями, утвержденными руководителем Управляющей организации.

5.15. Размер платы за помещение по настоящему Договору устанавливается одинаковым для всех Собственников жилых и нежилых помещений в соответствии с долей участия каждого.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственник несёт ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

6.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственник вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказать услуги);

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или с привлечением третьих лиц.

6.4. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

6.5. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством со всеми судебными издержками и процентами за пользование чужими денежными средствами и иные затраты.

6.6. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплату наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных третьих лиц;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- при возникновении повреждения на индивидуальном (внутриквартирном) имуществе, в т.ч. на радиаторах отопления, при отсутствии запирающих устройств, вызвавшего порчу имущества собственника либо третьих лиц.

6.9. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственниками помещений не профинансировано его содержание и ремонт (при имеющейся задолженности собственников).

6.10. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.11. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

6.12. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло- и водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных, стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.п.), действия непреодолимых внешних факторов (действия органов государственной власти и местного самоуправления, военные действия) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов. На период действия обстоятельств непреодолимой силы продолжительностью до 1 (одного) месяца действие настоящего Договора приостанавливается.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (одного) месяца, настоящий Договор может быть досрочно прекращен в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения другой Стороной уведомления о досрочном прекращении настоящего Договора.

8. Срок действия Договора, его дополнение и изменение.

8.1. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с момента подписания.

8.2. Срок действия Договора - 1 год.

8.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору утверждаются решением общего собрания собственников помещений и осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9. Расторжение Договора.

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей протокола решения общего собрания (оригинала) и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения. Договор не может быть расторгнут собственниками в случае, если управляющая организация выполнила свои обязательства по управлению многоквартирным домом (заключение договора, содержание и ремонт многоквартирного дома и нежилых помещений) до окончания срока действия договора.

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения – протокол общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников, реестра участвующих в голосовании собственников (оригиналы);

неисполнения систематически (неоднократно) управляющей организацией обязанностей по Договору: предоставления жилищных услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме и в неустановленные сроки, предусмотренные законодательством РФ.

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть уведомлены не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

9.2 При расторжении договора по инициативе любой из сторон, в случае, если на дату расторжения договора расходы Управляющей Компании на содержание и ремонт дома превышают начисленную на лицевой счет дома сумму платежей, Собственники возмещают разницу.

Долг каждого отдельного собственника складывается из суммы его долга за содержание и ремонт на момент расторжения договора и суммы, которая рассчитывается следующим образом: разница между общей суммой долга по дому и суммарным долгом отдельных собственников на дату расторжения договора распределяется пропорционально площадям помещений многоквартирного дома.

9.3 Если на дату расторжения договора сумма, собранная на лицевом счете дома, превышает расходы Управляющей компании, разница перечисляется Управляющей компании на расчетный счет организации, которую Собственники решением общего собрания выбрали в качестве обслуживающей.

9.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

9.6. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

9.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – Администрации г. Гуково.

10. Прочие условия.

10.1. Контроль Собственником помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания лицом уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала года, следующего за отчетным периодом;
- участия уполномоченного общим собранием Собственников лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- актирования фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг или предоставления их не надлежащего качества
- предоставления собственникам помещений дома по заявлению отчет о движении денежных средств лицевого счета дома.

10.2. Решения по вопросам управления общим имуществом МКЖД принимаются на общих собраниях собственников в соответствии с требованиями Жилищного законодательства во всех формах проведения собрания, предусмотренных ЖК РФ. Принятое решение оформляется протоколом и предоставляется в Управляющую компанию в течении десяти дней с момента его принятия.

10.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в срок, предусмотренный действующим законодательством РФ. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

10.4. Проведение работ по капитальному ремонту, а также сбор оплаты на их осуществление условиями настоящего Договора не предусмотрены.

10.5. Во исполнение ФЗ РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Собственник выражает свое согласие на использование, обработку Управляющей организацией персональных данных Собственника (передачу их третьим лицам для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги) в период срока действия настоящего Договора.

10.6. В случае внесения изменений в законодательство, затрагивающее отношения сторон, условия заключенного договора либо перечень работ и услуг по договору, стороны руководствуются изменениями, утвержденными законодательными органами и вступившими в законную силу.

10.7. В случае исключения федеральными органами законодательной власти из обязательного перечня услуг по управлению – предоставления коммунальных услуг, обязанность по предоставлению собственникам коммунальных услуг у Управляющей компании прекращается с момента вступления данного нормативно-правового акта в законную силу.

10.8. Сторона по настоящему Договору, получившая обращение другой Стороны по поводу неисполнения настоящего Договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой Стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

10.9. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.11. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – у Управляющей организации.

10.12. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

10.13. Данный Договор отменяет все предыдущие договоры и дополнительные соглашения, заключенные с Собственником (потребителем) по управлению многоквартирным домом.

11 . Приложения

1. Состав общедомового имущества.
2. Перечень работ по содержанию общего имущества МКЖД.
3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКЖД.
4. Регламент обеспечения доступа к элементам общего имущества многоквартирного дома.

12. Реквизиты сторон

**Управляющая организация»
ООО УК «Стройактив»**

Собственники

347871 г. Гуково ул. Мира 29
ИНН 6144014990 КПП 614401001
Р/сч 40702810609080000001
Филиал «Ростовский» ОАО «ОТП Банк» г.
Гуково
Кор. счет 30101810900000000297
ОГРН 1136191001022
Тел./Факс 8(86361) 5-40-76
Диспетчер: 3-42-83

Тел./Факс _____

Генеральный директор
ООО УК «Стройактив»

_____ А.М. Бирюкова

_____/_____

**Состав
общего имущества в многоквартирном доме**

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества
<p>а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межквартирные лестничные площадки, - лестницы, - коридоры, - чердаки, -технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки); - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
<p>б) крыши;</p>
<p>в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);</p>
<p>г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);</p>
<p>д) 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):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; - 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 до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
<p>е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</p>
<p>ж) 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.</p>

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

N	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
1	2	3
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА		
А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома (обход и осмотр всех систем многоквартирного дома осуществляется не реже 1 раза в квартал, при необходимости - с участием уполномоченного представителя дома).		
1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
4	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период		
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
2	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период		
1	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях	По мере необходимости
2	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Ежегодно
3	Выполнение пунктов 1-5, 7-9 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утв. постановлением Администрации области от 26.10.2010 № 267 (в части содержания общего имущества)	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом
Г. Аварийное обслуживание		
1	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, заливание, замыкание проводки и т.п.).	постоянно, по заявкам
2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, заливания, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам
3	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам
Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета		
1	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со	ежемесячно

	специализированной организацией)	
2	Проверка общедомовых приборов учета	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности		
1	Уборка и очистка придомовой территории	по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома
2	Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли)	по мере необходимости
3	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости
4	Уборка помещений общего пользования.	по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома
5	Посыпание тротуаров песком или опилками, либо пескопастой в период гололеда.	по мере необходимости
6	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией)	по графику
7	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
8	Выкашивание травы	не менее 4 раз в течение мая-сентября
9	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости - неглубокая обрезка)	ежегодно
10	Устройство клумб	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
11	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	по мере необходимости
12	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундаменты
Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады
Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.
3. Перекрытия в местах общего пользования
Заделка швов и трещин; окраска.
4. Крыши
Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения в подъездах
Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы
Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.
8. Полы в местах общего пользования
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка мест общего пользования
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление
Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).
Плановая замена стояков и лежаков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.
11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.
12. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
13. Отмостка
Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.
14. Осмотры и текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

Регламент обеспечения доступа к элементам общего имущества
многоквартирного дома

В целях сохранности общего имущества в многоквартирном жилом доме, соблюдение и исполнение настоящего Регламента обязательно для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники ОБЯЗАНЫ:

1. Допускать в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а работников аварийных служб для ликвидации аварий – в любое время.

2. Предоставлять доступ представителям специализированных организаций (в т.ч. работникам аварийных служб), имеющих договоры с Компанией к элементам общего имущества Дома, находящимся в занимаемом жилом помещении.

Собственникам ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

3. Производить какие-либо работы в отношении внешнего вида фасадов многоквартирного дома, в том числе работы:

- по остеклению балконов, лоджий;
- по переоборудованию и изменению фасадных конструкций, в т.ч. замена ограждений, установка различных кронштейнов, инженерного оборудования;
- размещать вывески, рекламную информацию и конструкции, без согласования с остальными собственниками дома и Компанией.

4. Производить замену входных дверей в подъездах, повалах и др. помещениях, без согласования с Компанией.

5. Удалять (демонтировать) полотенцесушители, установленные в санузлах;

6. Устанавливать теплые водяные полы, с подключением к центральной системе отопления, что неизбежно приведет к разбалансировке систем отопления многоквартирного дома;

7. Производить самовольный слив теплоносителя из системы отопления;

8. Нарастивать и увеличивать объемы отопительных регистров центрального отопления.

9. Осуществлять самовольные присоединения к внутридомовым инженерным системам и присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета;

10. Нарушать пломбы на приборах учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждений;

11. Превышать выделенные на помещение мощности по кондиционированию и электроэнергии, указанные в технических условиях по помещению;

12. Осуществлять сброс строительных, отделочных материалов и смесей в канализационную систему дома;

Компания вправе предъявить требование об отдельной оплате работы по прочистке системы канализации к собственникам, нарушившим требования настоящего пункта Регламента.

13. Склаживать на лестничных площадках, подвалах, чердаках и в иных помещениях общего пользования строительные материалы, оборудование, а также строительный и иной мусор;

14. Производить работы по переустройству* и перепланировке** помещений без согласования с органом местного самоуправления.

*Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт помещения.

**Перепланировка помещения это изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.

В случае проведения работ по переустройству и/или перепланировке помещения с нарушением действующего законодательства Компания вправе сообщить в соответствующую инстанцию о самовольном переустройстве и/или перепланировке помещения.

5.14. Оплата за коммунальные услуги может проходить как через расчетный счет Управляющей организации, так и напрямую РСО, в случае принятия такого решения собственниками помещений на общем собрании.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ростов-на-Дону
_____ 20__ г.

"__"

Общество с ограниченной ответственностью УК «ПромЖилСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Козиной М. В., действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственник

—,

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

—,

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

являющ____ собственником(ами)

(квартир(ы) №_____, комнат(ы) в коммунальной квартире № ____)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома по адресу

_____ (далее - Многоквартирный дом),

(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании _____, № _____ от
«____» _____ г.

(документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____, (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально) именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «___» _____ 20__ г. №___, хранящийся _____).

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам №307 от 23.05.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме №491 от 13.08.2006 г., утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении **№1** к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением **№2** к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте **2.1.** настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение холодной и горячей воды;
- в) электроснабжение;

г) горячее водоснабжение;

д) отопление;

е)_____

3.1.4. Предоставлять иные услуги:

а) коллективная антенна (кабельное телевидение);

б) домофон;

в)_____.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.6. Требовать от Собственника - муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. 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.

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

3.1.10. В течение 30 минут с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.12. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации - незамедлительно.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.16. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Собственника на их устранение.

3.1.17. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

3.1.18. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.19. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.20. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их размещения на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений. Письменный отчет размещается на информационных досках в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

3.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

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

3.1.27. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.28. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному

потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.30. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;

з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час.);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

При нарушении Собственником п.п. «а»-«ж» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений - оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации - арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от «11» июня 2011) на срок не менее чем один год в размере 16,07 руб. за один кв.м общей площади помещения.

В соответствии с решением органа местного самоуправления об установлении размера платы за жилое помещение для нанимателей муниципального жилищного фонда на очередной год (16,07руб. за один кв.м общей площади помещения(й) на 2011 год)).

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, 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.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.14 ст.155 ЖК РФ).

5.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей

организацией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий Договора;

созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

получения не реже 1 раза в год письменного отчета;

ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно представляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника, по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

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

7.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с «__» _____ 201_.

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

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: _____

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

многоквартирного дома.

Приложение №3. Порядок и сроки устранения аварий и неисправностей.

Приложение №4. Порядок выявления и регистрации отклонений в связи со снижением качества услуг.

Приложение №5. Ориентировочный Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

9. Реквизиты сторон

Поставщик услуг:

ООО УК «ПромЖилСервис»

344058, г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 6, оф.4

ОГРН 1106194005565

ИНН 6168034226 КПП 616801001

ОКПО 65439994

серия _____ № _____

ОКВЭД 70.32

Р/сч.40702810052090002969

в ЮЗБ СБ РФ (ОАО) УДО № 5221/0369

тел: 222-01-77, 222-01-72 (диспетчер)

Генеральный директор _____/Козина М.В./

_____ / _____ /

Потребитель услуг:

(Ф.И.О. собственника помещения)

(число, месяц, год рождения)

паспорт

выдан

Зарегистрирован: г. Ростов н/Д, ул.

(подпись)

Состав
общего имущества в многоквартирном доме
пр. Коммунистический, 32/1

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
<ul style="list-style-type: none">- межквартирные лестничные площадки,- лестницы,- лифты, лифтовые и иные шахты,- коридоры,- колясочные,- чердаки,- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);	
<ul style="list-style-type: none">- 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического,	

<p>санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;</p> <p>- 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;</p> <p>- 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 до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;</p>	
<p>е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</p>	
<p>ж) 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.</p>	

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Приложение 2

к договору на управление многоквартирным жилым домом

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту

общего имущества многоквартирного дома.

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм.
2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования дома.

3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования мест общего пользования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории.

4. При проведении технических осмотров (2 раза в год) мест общего пользования:

4.1. Устранение частичных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, вентиляции на общих стояках, отключающих устройствах, расположенных на ответвлениях от стояков (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров и др. в местах общего пользования).

4.2. Проверка исправности канализационных вытяжек.

4.3. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

5. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

5.1. Ремонт в местах общего пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

5.2. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

5.3. Замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

5.4. Установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования;

5.5. Ремонт и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

5.6. Ремонт труб наружного водостока;

5.7. Устранение причин подтапливания подвала.

6. Санитарное содержание придомовых территорий:

6.1. Уборка в зимний период:

Подметание свежеснеженного снега и в дни без осадков - 1 раз в сутки; посыпка территории противогололедными материалами - 1 раз в сутки; очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

6.2. Уборка в теплый период:

Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см - 1 раз в сутки; очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток; промывка урн - 1 раз в месяц; уборка газонов - 1 раз в сутки; выкашивание газонов - 2 раза в сезон; подметание территории в дни обильных осадков - 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год.

7. Санитарное содержание лестничных клеток:

7.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

нижних этажей - 5 раз в неделю; выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю; влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю; мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц; влажная протирка

стен, дверей, плафонов на лестничных клетках - 1 раз в 3 месяца; влажная протирка подоконников, перил, чердачных лестниц - 1 раз в месяц.

8.Обслуживание мусоропроводов:

8.1.Профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;

8.2. Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - 1 раз в месяц;

8.3.Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - 5 дней в неделю;

8.4.Устранение засоров - по мере необходимости.

9.Технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с утвержденными графиками и перечнями регламентных работ.

10.Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

11.Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и объемами поступивших денежных средств.

12.Техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость работ входит в оплату за техническое обслуживание):

Сантехнические работы (без стоимости материала):

Устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших не по вине Собственника;

- Монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета (ИПУ) холодной и горячей воды;
- Регулировка клапана сливного бачка (санузел);
- Замена прокладок в кухонных и душевых смесителях;
- Прочистка фильтров установленных перед индивидуальными приборами учета воды (ИПУ);
- Наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры, аварийные отключения вследствие протечек, сброс воды из системы отопления.

Электротехнические работы (без стоимости материала):

- Ремонт или частичная замена отдельных элементов электрической сети (розетки, выключатели, проводка и т.д.) без изменения общей схемы;
- Монтаж и демонтаж электрических счетчиков, расположенных в местах общего пользования;
- Замена **автоматических выключателей, дифференциальные автоматические выключатели (для бытовых потребителей), УЗО (расположенных в электрощите на лестничной клетке).**

