Приложение № 7

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Родники " " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г.

ООО «Служба заказчика», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", влице генерального директора Сурнина Анатолия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Фамилия, имя, отчество собственника или наименование организации)

являющийся(аяся) собственником \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, комнат(ы)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в коммунальной квартире N \_\_\_\_) общей площадью \_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, далее именуемое "Помещение", расположенное на \_\_\_ этаже \_\_\_\_\_-этажного многоквартирного дома (далее - Дом) по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать реквизиты правоустанавливающего документа)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

или его представитель в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество представителя)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый(ая) в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, вместе именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления Домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

1.2. Стороны устанавливают отчетным финансовым периодом по настоящему Договору с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по 31 декабря 2013 года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организациейуслуг и выполнение работ по содержанию общего имущества Дома, а также предоставление собственникам и иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений (далее - иные лица) жилищно-коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация обязуется по заданию Собственника выполнять работы и оказывать услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества, предоставлять коммунальные услуги (далее - Услуги) Собственнику и иным лицам в отношении Дома, имеющего следующую характеристику:

а) адрес: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_;

б) номер технического паспорта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в) серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

д) этажность: \_\_\_\_\_ этажей;

е) количество квартир: \_\_\_\_\_\_\_\_;

ж) общая площадь с учетом летних помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних \_\_\_\_ кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

к) степень износа по данным государственного технического учета

\_\_\_\_\_\_%;

л) год последнего капитального ремонта основных конструкций и систем

снабжения дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

н) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества

многоквартирного дома, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

о) кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3. [Состав](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD80CBj0G1F) общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние, а также границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом Дома и личным имуществом Собственника указаны в приложении 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

2.4. Текущий и капитальный ремонт общего имущества дома выполняется Управляющей организацией только на основании решения общего собрания собственников помещений дома, оформленного протоколомссоответствии с действующим законодательством РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация, исходя из требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, с наибольшей выгодой для Собственника, в строгом соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, обязана:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. [Перечень](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD80C9j0G2F) данных работ и услуг определяется приложением 3 к настоящему Договору.

3.1.2. Устранить все выявленные недостатки за свой счет в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества при наличии вины или по решению суда.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CC9BED8771EC4B3BBB54BA31C1E3047F56B1C90608D528jCGDF)о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение (канализация);

г) электроснабжение;

е) отопление.

Состав предоставляемых Собственнику коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров Дома готовить предложения по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома, планируемому Управляющей организацией на новый календарный год.

В срок до 1 ноября текущего года направить председателю Совета многоквартирного дома эти предложения на утверждение их общим собранием собственников помещений в Доме, а в случае отсутствия такового (председателя совета многоквартирного дома) любому из собственников или старшему по подъезду.

3.1.6. Готовить ежегодный письменный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества. Предоставлять указанный отчет председателю совета многоквартирного домадля ознакомленияили по письменному запросу одного из Собственников, или путем его размещения в доступном для всех Собственников помещении в данном доме месте (на двери подъезда, на лестничном марше 1 этажа ).

3.1.7. Выполнять заявки Собственника в сроки, предусмотренныенастоящим Договором.

3.1.8. Устранять аварии, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, в сроки предусмотренные действующим законодательством если иное не предусмотрено настоящим договором.

3.1.9. Вести и хранить документацию в соответствии с [перечнем](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD80C9j0G0F), содержащимся в приложении 2 к настоящему Договору. По требованию председателя совета дома предоставлять их заверенные копии, а также копии лицевого счета, протоколов общих собраний собственников помещений в Доме.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее одного месяца со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в течение 2-х дней с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в доступном для всех собственников помещений месте.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления Услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений или доступном для всех собственников помещений месте.

3.1.13. От своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.14. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату Услуг Управляющей организации с последующей их корректировкой.

3.1.15. Обеспечить Собственника [информацией](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD80CFj0G8F) о телефонах аварийных служб путем их указания в Договоре (приложение 4 к настоящему Договору),доступном для всех собственников помещений месте.

3.1.16. Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учёта 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 с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение для проведения работ внутри помещения Собственника.

3.1.18. По требованию Собственника производить проверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой оплаты с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также документы о начислении установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.19. Не передавать и не разглашать в любой форме конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Домом документы за 30 (тридцать) 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 Домом собственниками помещений в нем –председателю совета домаили, если такой отсутствует, любому собственнику помещения в Доме.

3.1.22. Предоставлять Собственнику по его требованию в течение 3-х рабочих дней со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных приборов учета.

3.1.23. Управляющая организация обязана выполнять требования [Стандарта](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CC9BEB8771EC4B3BBB54BA31C1E3047F56B1C90608D52AjCG4F) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731, и раскрывать следующую информацию:

а) общая информация об управляющей организации;

б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);

в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;

г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;

д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;

е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Управляющей организацией указанная информация раскрывается путем:

а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет); б) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать и требовать от Собственника внесения платы за потреблённые коммунальные услуги.

3.2.2. В случае не внесения Собственником или нанимателем жилого помещения платы за коммунальные услуги в течение 3-х месяцев обращаться в судебные органы для принудительного взыскания задолженности и прочих действий, установленных действующим законодательством.

3.2.3.По предписанию органов исполнительной власти (службы государственной жилищной инспекции Ивановской области.Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, Федеральной противопожарной службы по Ивановской области, Ростехнадзора) и при наличии денежных средств на лицевом счёте многоквартирного дома самостоятельно без решения общего собрания Собственников дома, принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества дома или его отдельных элементов, и (или) если того требует его техническое состояние или физический износ.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников, а также привлекать сторонние организации, принимать решение по определению стоимости и трудозатрат произведенных ремонтных работ подрядчиками.

3.2.5.Выполнять обработку и передачу персональных данных граждан, проживающих в многоквартирном доме, использовать их в целях исполнения работы по управлению многоквартирным домом, передавать персональные данные третьим лицам и привлекать последних для их обработки и совершения операций с персональными данными.

3.2.6. Производить начисление платы за соответствующий вид коммунальной услуги временно проживающим потребителям пропорционально количеству прожитых дней с момента поступления в Управляющую компанию сообщения от любого из Собственников дома о проживании таких потребителей.

3.2.7. Производить начисление пени лицам, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги в одном платёжном документе с коммунальными услугами.

3.2.8. В зимний период времени самостоятельно принять решение о выполнении работ по очистке кровли дома от снега и наледи. В случае невозможности выполнить работы по очистке кровли от снега по независящим от управляющей организации причинам, Управляющая компания вправе прекратить доступ людей в зону падения снега (перекрыть проходы) и привлечь на договорных условиях подрядчиков для выполнения работ по очистке кровли.

3.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время (в устном порядке), но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии - в любое время.

3.2.10. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей организации.

3.2.11. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяцапроверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.12. Привлекать на основании договора организацию для снятия показаний индивидуальных, общих, коллективных приборов учета; доставки платёжных документов Собственникам, начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платёжных документов Собственникам.

3.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги Управляющей организации с учетом всех пользователей услуг (в т.ч. за временно проживающих потребителей коммунальных услуг), а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в Доме, принятому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.2. В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и принимать по ним соответствующие решения.

3.3.3. Обеспечить в свое отсутствие контролируемый доступ в помещение для производства текущих и аварийных работ.

3.3.4. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, немедленно сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу по тел. 2-19-01, Управляющую организацию по тел. 2-44-60, коменданту, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.5. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать полученные показания по тел. 2-24-53 (ОАО Расчетно-кассовый центр ЖКХ) не позднее 26 числа текущего месяца.

3.3.6.Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца для выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.7. Не чаще 1 раза в 3 месяца допускать представителя Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета.

3.3.8. Оказывать содействие Управляющей организации в работе с неплательщиками за полученные коммунальные услуги, их розыску.

3.3.9. Следить за техническим состоянием инженерного оборудования, санитарно-технических приборов и других конструкций, находящихся в квартирах, и своевременно производить ремонт изношенного оборудования, конструктивных элементов и приборов отопления за свой счет.

3.3.10. Нести ответственность за состояние внутриквартирных коммуникаций и внутриквартирной электропроводки от узла учета электроэнергии, включая узел учета.

3.3.11. Оплатить Управляющей организации в беспорном порядке работы по проведению очистки кровли дома от снега и наледи, в случае если такое решение принято управляющей организацией.

3.3.12. Не требовать от Управляющей организации выполнения работ по содержанию общего имущества не предусмотренных в приложениях №3 к настоящему договору и не обеспеченных денежными средствами лицевого счета дома.

3.3.13. Не требовать от Управляющей организации выполнения работ по содержанию общего имущества при отсутствии денежных средств на лицевом счете дома (с учетом задолженности всех жителей за жилищно-коммунальные услуги), кроме работ по предотвращению аварийных и чрезвычайных ситуаций.

3.3.14. Определить перечень мероприятий по ресурсосбережению, источник их финансирования. Утвердить на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию и финансирование в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ.

3.3.15. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержаниямногоквартирного дома и придомовой территории (Приложение № 4).

3.3.16. Соблюдать правила пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.

3.3.16. Собственник не вправе:

а) производить перенос инженерных сетей без разрешительной документации;

б) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные технической документацией на дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных техничкой документацией на дом

в) производитьслив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации;

3.3.17. Собственник обязан соблюдать следующие требования:

а) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования, в порядке, установленном жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CC9EE18677EC4B3BBB54BA31jCG1F);

б) не загораживать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;

в) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

г) не допускать сброса веществ и предметов в канализацию, которые могут засорять либо повреждать канализационный трубопровод и другие элементы канализации (например: мусор, песок, тряпки, деревянные предметы);

д) не использовать общее имущество Дома без решения общего собрания собственников помещений в Доме;

е) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу собственников помещений в данном Доме.

3.3.18. Предоставить Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений следующие сведения:

а) о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества

3.4.2. В течении 3-х рабочих дней с момента запроса получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в измерениях, испытаниях, проверках, осмотрах общего имущества в Доме, приемке работ, выполненных сторонними исполнителями, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, требовать оформления и предоставления Акта проверки.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с настоящим договором.

3.4.5. Требовать уменьшения размера платы за коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с [п.4.10.](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD87CEj0G5F) настоящего Договора.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. [3.1.6](#Par876) настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ,

ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома;

- стоимостью коммунальных услуг и в их составе стоимостью коммунальных услуг, потребленных в процессе использования общего имущества в доме (общедомовые нужды);

- стоимостью текущего ремонта общего имущества (при наличии решения общего собрания собственников помещений).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается на срок – 1 год и составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей с одного квадратного метра общей площади в месяц. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома на каждый год действия настоящего договора определяется в размере не менее чем размер платы текущего года умноженный на индекс потребительских цен.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальным или общим приборами учета, а также при оборудовании Дома общедомовыми приборами учета, при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета, за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в доме рассчитывается в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CC9BED8771EC4B3BBB54BA31C1E3047F56B1C90608D528jCGDF) о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.4. Плата за Услуги Управляющей организации вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Оплата Услуг Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платёжного документа, предоставляемого Собственнику не позднее 1-го числа месяца, следующего за истёкшим расчетным периодом, за который производится оплата

4.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за Услуги Управляющей организации.

4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги, за исключением услуги по отоплению, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в [порядке](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CC9BED8771EC4B3BBB54BA31C1E3047F56B1C90608D72AjCGEF), утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.8. В случае выполнения работ и оказания услуг, указанных в приложении 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за Услуги в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CE9BEA8476EC4B3BBB54BA31C1E3047F56B1C90608D528jCGCF) о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

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, производится перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CC9BED8771EC4B3BBB54BA31C1E3047F56B1C90608D528jCGDF) предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.11. Капитальный и текущий ремонт общего имущества Дома проводится только на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме.

4.12. Решение общего собрания собственников помещений в Доме о капитальном и текущем ремонте общего имущества Дома принимается с учетом предложений Управляющей организации.

4.13. Решение определяет необходимость капитального и текущего ремонта, срок начала капитального и текущего ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального и текущего ремонта, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность за исполнение своих обязанностей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Услуги Управляющей организации и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.4](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD87CFj0G3F) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, которые установлены [ч. 14 ст. 155](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CC9EE18677EC4B3BBB54BA31C1E3047F56B1C90609D523jCG5F) Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация обязана произвести начисление платы за коммунальные услуги пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней и потребовать от Собственника возмещения причиненного ущерба в добровольном порядке, а в случае отказа обратиться в суд с иском о взыскании реального ущерба.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за вред, причиненный имуществу Дома, в случае несоблюдения Собственниками помещений требований, предусмотренных [п.п.](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD87CAj0G4F) 3.3.15 и 3.3.16 настоящего Договора. Ремонтные работы, по устранению любого повреждения, возмещение материального и морального вреда, , возникшего вследствие несоблюдения Собственником требований, предусмотренных п.п.3.3.15 и 3.3.16, производятся за счет Собственников помещений в доме, по вине которых произошло такое повреждение.

5.6. Управляющая организация несёт ответственность за сброс снега и наледи с кровель и покрытий дома, предусмотренных проектом этого дома.

5.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества дома, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.8. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора и ущерб возникший в результате аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм).

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ

ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК

РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом дома и его председателем посредством:

6.1.1. Получения от Управляющей организации не позднее одного месяца с даты обращения информации о перечнях, объемах в денежном и натуральном выражениях, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

6.1.2. Реализации прав Собственника, указанных в п. 3.4.3.настоящего Договора.

6.1.3. Подачи в устном и (или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора.

6.1.5. Участия председателя совета дома и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту.

6.2. В случаях нарушения качества Услуг Управляющей организацией, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома составляется акт о нарушении условий Договора.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты 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 копии протокола решения общего собрания, подтверждающего правомерность принятого решения;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая компания не выполняет своих обязанностей по условиямнастоящего Договора;

- по инициативе Управляющей организации,о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до расторжения Договора в случае если:

а) стороны настоящего договора не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами;

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

К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Управляющей организации обстоятельства;

в) собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

г) собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CD9DE08170EC4B3BBB54BA31jCG1F) РФ.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать:

- со стороны собственников - в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением;

- со стороны Управляющей организации - в соответствии с ее решением.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Сторон, возникших во время его действия и не исполненных к моменту его расторжения.

7.4. Изменение и расторжение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном [жилищным](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CC9EE18677EC4B3BBB54BA31jCG1F) и [гражданским](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD4ADD46EB2CB1CD9DE08170EC4B3BBB54BA31jCG1F) законодательством РФ.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.2. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор заключен и вступает в действие с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны настоящего договора.

9.2. 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.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме

9.4. Настоящий Договор с множественностью лиц составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ страницах и содержит 5 приложений, на \_\_\_\_\_ листах подписи собственников помещений дома.

9.5. Экземпляр собственников помещений дома передан председателю Совета многоквартирного дома, а если таковой отсутствует любому представителю собственников\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_прож. по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_для дальнейшего хранения.

Приложения:

1. Приложение 1 - [Состав](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD80CBj0G1F) общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложение 2 - [Перечень](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD80C9j0G0F) технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

3. Приложение 3 - [Перечень](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD80C9j0G2F) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4. Приложение 4 –Правила пользования помещениями.

5. Приложение 5 - [Размер](consultantplus://offline/ref=1B300FAEBCF3EE69EB56CD49CF2AB723B4C4C1E58477E31F67E40FE766C8E9533819E88B4205D42ACD80CDj0G0F) платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Приложение 1

к Договору

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Год постройки 19\_\_\_\_.

2. Фундамент (тип и материал) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Несущие стены (материал) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Перекрытия (материал) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Крыша (материал кровли, площадь) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

6. Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) - ж/б плиты \_\_\_\_\_\_\_ шт.

7. Несущие колонны (наличие, шт.) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8. Ограждающие ненесущие конструкции - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9. Окна в помещениях общего пользования (шт.) - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.

10. Двери в помещениях общего пользования (шт.) - \_\_\_\_\_\_ шт.

11. Иные ограждающие и несущие конструкции -

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

12. Межквартирные лестничные площадки (шт.) - \_\_\_\_\_\_ шт.

13. Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть): системы холодного

водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления (состоящей из

стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры,

коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого

оборудования, расположенного на этих сетях), мусоропровод,

электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная,

насосы (кол-во) \_\_\_\_\_\_, автоматизированная система противопожарной защиты,

переговорное запирающее устройство, лифт пассажирский (кол-во) \_\_\_\_\_, лифт

грузовой (кол-во) \_\_\_, иное оборудование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

14. Нежилые помещения:

Подвальное помещение (площадь) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Техническое подполье (площадь) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Технический этаж (площадь) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Колясочные (шт., площадь) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Чердак (площадь) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Технический чердак (площадь) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Лестницы, лестничные площадки (площадь) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Коридоры (площадь) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

15. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы

которого определены на основании данных государственного кадастрового учета

с элементами озеленения и благоустройства:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Контейнерная площадка (площадь) \_\_\_\_\_ кв. м.

Элементы благоустройства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Детская, спортивная площадка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Иные объекты, расположенные на земельном участке, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Границы эксплуатационной ответственности

Управляющей организации

1. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
2. Внутридомовая инженерная система отопления, состоящая из стояков и ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, а при его отсутствии до сгона на прибор отопления (баратею), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.
3. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппараты и приборы отходящих линий, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования,,пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от места соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с линией электропередачи, входящей в многоквартирный дом, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
4. Внутридомовая система газоснабжения. Внешней границей сетей газоснабжения является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Приложение 2

к Договору

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Технический паспорт дома.

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 3

к Договору

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ

ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- уборка придомовой территории в летний и зимний период(уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, и мусорных площадок);

- сбор, транспортирование и захоронение твердых и жидких бытовых отходов;

- плата за услуги и работы по управлению многоквартирными домами;

- обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО);

- проверка газоходов и вентканалов;

-аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, устранение аварий и незначительных неисправностей

- обслуживание общедомовых электрических сетей

- подготовка дома к сезонной эксплуатации(опрессовка);

- техническое обслуживание и устранение незначительных неисправностей на водопроводных, канализационных, теплоснабжающих сетях;

- комплекс строительных мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, здания для поддержания эксплуатационных показателей;

- содержание лифтов;

- проведение электротехнических измерений в МОП;

- выполнение заявок населения.

Приложение № 4

к договору

Правила

пользования помещениями, содержания

многоквартирного дома и придомовой территории

Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, приведенные ниже, были утверждены протоколом Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2012 года.

1. Общие положения.

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Управляющего (управляющей компании), а повторное нарушение - к применению Управляющим правовых мер.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющий имеет право выдавать временные разрешения на произведение каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. В тексте данных Правил под "обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме" понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи Собственника (нанимателя, арендатора) помещения, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание общего имущества многоквартирного дома, лестничных клеток, подъездов дома, веранд, террас, балконов, проездов, прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.5. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 11 часов вечера до 7 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

1.6. Собственники обязаны на своём общем собрании избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме и председателя совета многоквартирного дома из числа его членов.

1.7. Правила должны храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих.

2. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений.

2.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющий не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

2.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

2.3. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения уполномоченных органов.

2.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.7. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах.

2.8. Собственники и наниматели, имеющие домашнее животное, обязаны соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

2.9. Не допускается крепление к стенам домов различных растяжек, подвесок, вывесок, установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь(и) будет(ут) нести ответственность в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=F2E150AEE092F04B2FC5853B84253B651F1B7FF5C1E4D676A52D9A620EDB621E460174657340B656SEJ) и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 N 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 N 5176, вступившими в действие с 03.11.2003.

2.10. Запрещается допускать поломки, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры, выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование песок, строительный мусор, спички, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возмещение ущерба возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение и возникновение ущерба.

2.11. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующем законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

2.12. В случае если в жилом помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости либо квартира будет сдана в аренду, Собственник должен уведомить об этом Управляющего.

3. Ограничения по использованию объектов совместного пользования.

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению Общего собрания.

Запрещается:

3.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Производить в помещениях или элементах общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки.

3.3. Собственники помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами.

3.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

3.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, входных дверей подъездов, кроме определенных Управляющим для этого мест.

3.7. Устанавливать дополнительные двери без согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.8. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров.

3.9. Жители не должны замусоривать территории, находящиеся в общем пользовании. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ.

4. Ограничения по использованию придомовых территорий.

Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах мест отведенных для этого.

Собственник не может использовать придомовую территорию:

4.1. Запрещаются парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами, мытья машин в специально отведенных местах.

4.2. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он(а) приехал(а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

4.3. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд, парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

4.4. Управляющий не несет ответственности перед владельцами автосредств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь место при его парковке в запрещённых местах.

4.5. Домовладельцам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

5. Правила содержания домашних животных.

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких как собаки, кошки, птицы в клетках), а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

5.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка, могут быть применены меры административного характера.

5.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

6.1. Утечка воды внутри помещения:

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику или в объединенную диспетчерскую службу (ОДС).

6.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

6.2. Затопление помещения извне:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления Управляющего.

6.3. Неисправности электро- и газовой сети:

6.3.1. Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу.

6.3.2. При наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

6.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить причинённый ущерб.

7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

7.1. Управляющий, а также подрядчик, уполномоченный Управляющим, имеют право входить в жилое помещение в заранее согласованное время (за исключением чрезвычайных ситуаций, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения.

8. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и служащими Управляющего.

8.1. Собственник помещений не должен требовать от Управляющего оказания услуг, не входящих в его обязанности.

8.2. Все установленные решением Общего собрания Собственников платежи подлежат уплате до 10 числа каждого месяца. Платежи осуществляются в кассу управляющего или денежным переводом на расчетный счет Управляющего. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере, установленном действующим законодательством.

8.3. Жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом или действий Собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме Управляющему.

10. Противопожарная безопасность.

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

Приложение № 5

к договору

РАЗМЕР ПЛАТЫ

ЗА РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,

СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЕГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3045 | Периодичность | Объем выполняемых работ | Годовая плата (рублей) с НДС | Стоимость на 1 кв.м общ. Площади (рублей в месяц) с НДС |
| **1. Обязательные работы и услуги** | | | | |
| Уборка придомовойтерритори в летний и зимний период | 2 раза в неделю, по мере необходимости |  |  |  |
| Сбор, транспортирование и захоронение ТБО | 5 раз в неделю |  |  |  |
| Плата за услуги и работы по управлению многоквартирными домами | постоянно |  |  |  |
| Обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО) | 1 раз в 3 года |  |  |  |
| Проверка газоходов и вентканалов | проверка наличия тяги вентканала 2 раза в год |  |  |  |
| Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, устранение аварий и незначительных неисправностей | постоянно (содержание аварийно-диспетчерской службы, тел. 2-19-01) |  |  |  |
| Обслуживание общедомовых электрических сетей | Проверка обшедомовых электрических сетей в местах общего пользования, устранение незначительных неисправностей в этажных щитах , смена ламп некаливания не лесничных площадках |  |  |  |
| Подготовка дома к сезонной эксплуатации | опрессовкаотопительногой системы (2 раза в год), по окончанию и перед началом отопительного периода |  |  |  |
| Техническое обслуживание и устранение незначительных неисправностей на водопроводных, канализационных, теплоснабжающих сетях | по мере обращения граждан, в рамках запланированных средств |  |  |  |
| Комплекс строительных мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, здания для поддержания эксплуатационных показателей | постоянно |  |  |  |
| Содержание лифтов | постоянно, включая диспетчерское обслуживание |  |  |  |
|  | **Итого по обязательным работам** | |  |  |
| **2. Обязательные дополнительные работы** | | | | |
| Проведение электротехнических измерений в МОП | 1 раз в 3 года (по графику) |  |  |  |
| Выполнение заявок населения | по мере обращения граждан, в рамках запланированных средств |  |  |  |
|  | **Итого по обязательным дополнительным работам** | |  |  |
| **3. Дополнительные работы по содержанию общего имущества МКД** | | | | |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | **Итого по дополнительным работам** | |  |  |
| **Итого размер платы за содержание жилого помещения** | |  |  |  |