

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом № _____
по ул. _____
в _____ районе г. Брянска

« ____ » _____ 20__ г

г. Брянск

ДОГОВОР № _____

управления многоквартирным домом

« ____ » _____ 20__ г.

г. Брянск

Управляющая организация _____, именуемая в дальнейшем «Организация», в лице _____, действующего на основании Устава и собственники квартир в многоквартирном доме по адресу: г. Брянск, улица _____, дом № _____, корп. _____, перечисленные в приложении №1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью, именуемые в дальнейшем «Собственник», действующие на основании права собственности на жилое помещение в данном многоквартирном доме заключили Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе № _____ от « ____ » _____ 20__ г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Брянска и Брянской области .

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего 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 в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2., обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.16) регулируются отдельным договором.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес Многоквартирного дома _____ ;
номер технического паспорта БТИ _____ ;
серия, тип постройки _____ ;
год постройки _____ ;
этажность _____ ;
количество квартир _____ ;

общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;
общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
год последнего комплексного капитального ремонта _____;
площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества
многоквартирного дома _____ кв. м;
кадастровый номер земельного участка _____.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение (места общего пользования);
- д) отопление;

3.1.4. Принимать плату от Собственника за содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций, а также в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.5. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.6. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 раздела настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.2. Договора.

3.1.7. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки,

установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.10. Вести и хранить документацию по многоквартирному дому.

3.1.11. 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. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если не выполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.5.3. настоящего Договора.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.17. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей, при необходимости, корректировкой платежа.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. По требованию Собственника выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.23. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям Собственника.

3.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника помещения без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

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

3.1.27. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом.

3.1.28. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без согласования с собственником помещений по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы, причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на улучшение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.29. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

3.1.30. 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.

3.1.31. Передать документацию и иные связанные с управлением домом документы, полученные при заключении настоящего Договора, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора или его расторжения вновь выбранной управляющей организации, или иной структуре определенной Собственником для управления Многоквартирным домом, или представителю собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.2. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой.

3.2.4. После письменного предупреждения приостановить или ограничить (при сохранении технической возможности водоотведения) предоставление Собственнику коммунальных услуг – со дня выявления нарушения в случаях:

а) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) суммарная мощность одновременно включенных которых превышает технические характеристики внутридомовой системы питания, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

б) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан;

в) при наличии более чем двухмесячной задолженности по данной услуге;

3.2.5. Требовать возмещения Собственником затрат управляющей организации на реализацию мероприятий оговоренных в п.п. 3.2.4.

3.2.6. Готовить к окончанию года предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг или работ направить Собственнику для подписания дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2.7. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления собственникам помещений многоквартирного дома платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

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, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещениями.

3.3.2. При не использовании помещений в многоквартирном доме 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 в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

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

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

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с п. 4.17. настоящего Договора.

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

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

об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета находящихся в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и проведения контрольных проверок в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Содержать общее имущество (стояки отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения) проходящие через его квартиру в надлежащем состоянии, своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в Многоквартирном доме.

3.3.8. Выбрать из числа собственников помещений представителя уполномоченного представлять интересы Собственника во взаимоотношениях с Управляющей организацией.

3.4. Собственнику запрещается:

а) без согласования с Управляющей организацией

- производить самовольное подключение к распределительным и внутридомовыми инженерным системам, установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования;

- осуществлять переустройство или перепланировку помещений;

- допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, общего имущества Многоквартирного дома, не производить;

- устанавливать на наружных стенах, балконах и лоджиях дополнительного оборудования (вентиляционных систем, кондиционеров, теле- и радиоантенн);

- подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- самовольно нарушать пломбы на отключающих устройствах и приборах учета, в местах их подключения, демонтировать приборы и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

б) использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (т.е. на бытовые нужды);

в) использовать систему водоотведения для сброса бытовых отходов;

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

д) использовать мусоропровод для утилизации строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких пищевых и других бытовых отходов;

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.5.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.5.3. Требовать изменения размера платы в случае не оказания части услуг или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с п. 4.14 настоящего Договора и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.5.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Обязательные платежи Собственника по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, состоят из:

4.1.1. Платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

4.1.2. Платежей за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение мест общего пользования);

4.1.3. Платежей для оплаты услуг Управляющей организации по ведению паспортного режима, начислению и сбору платежей;

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение тарифов, установленных Постановлением главы города Брянска в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных ресурсов по показаниям групповых и индивидуальных приборов учета.

При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, определяемыми органами местного самоуправления.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в настоящем Договоре (Приложения № 3 и №4).

4.4. Цены на услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, цена содержания и текущего ремонта помещений (жилых и нежилых) устанавливается в размере утвержденном постановлением администрации г.Брянска.

4.5. Оплата услуг Управляющей организации по ведению паспортного режима, начислению и сбору платежей устанавливается в размере 4,5% от общей стоимости жилищно-коммунальных услуг.

4.6. Не использование помещений Собственником не является основанием не внесения платы за услуги по Договору.

4.7. При временном отсутствии (не проживании) в квартире Собственника или проживающих с ним граждан, размер платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитывается исходя из нормативов потребления, с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления муниципального образования «городской округ Брянск». Перерасчет платы по услуге «управление» и «текущий ремонт» не производится.

4.8. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение – для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату – для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг (отдельно по каждому виду услуг), сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общему домовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

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

4.12. Срок внесения платежей:

- до 20 числа месяца, следующего за расчетным, - для физических лиц,
- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату – для юридических лиц.

Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. 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.

4.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае несвоевременного или не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. 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 вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, повлекшем возникновение аварийных и иных ситуаций, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством РФ.

5.7. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в Приложении № 2

5.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за не предоставление коммунальных услуг или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества если докажет, что оно произошло не по его вине или по обстоятельствам непреодолимой силы.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. 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 приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, 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;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения 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;

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. 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 Договора.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

6.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на _____ лет и вступает в действие с _____.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

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. Договор составлен на 11 страницах и имеет 6 приложений.

1. Список собственников помещений многоквартирного дома;

2. Границы эксплуатационной ответственности сторон;
3. Перечень услуги работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме ;
4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ;
5. Перечень работ, выполняемых Управляющей компанией, в жилых помещениях за счет проживающих;
6. Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда;

Реквизиты сторон

<p>Управляющая организация:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">(должность)</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">(фамилия, инициалы)</p> <p style="text-align: center;">(_____)</p> <p style="text-align: center;">(подпись)</p> <p>печать Управляющей организации</p> <p>Юридический адрес: _____</p> <p>_____</p> <p>Фактический адрес: _____</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Банковские реквизиты:</p> <p>БИК _____</p> <p>ИНН _____</p> <p>корреспондентский счет _____</p> <p>в _____</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">М. П.</p>	<p style="text-align: right;">Собственник (представитель собственника):</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">(фамилия, инициалы)</p> <p style="text-align: center;">(_____)</p> <p style="text-align: center;">(подпись</p> <p>Печать Собственника (для организаций)</p> <p>Паспортные данные (для Собственников граждан):</p> <p style="text-align: center;">№ _____ паспорт серии _____</p> <p style="text-align: center;">_____ выдан: (когда)</p> <p style="text-align: center;">_____, (кем)</p> <p style="text-align: center;">(код подразделения) _____</p>
--	---

**Границы
эксплуатационной ответственности Сторон**

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
1	2
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и сантехоборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	4. Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.
5. Внешняя поверхность стен помещения Собственника.	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

Между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности, согласованным с уполномоченным представителем Собственников.

**Перечень
услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
 - регулировка трехходовых кранов;
 - смена прокладок в водопроводных кранах;
 - уплотнение сгонов;
 - устранение засоров;
 - набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - мелкий ремонт теплоизоляции;
 - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
 - очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек;
 - мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.
13. Удаление с крыш снега и наледей.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание.
16. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - утепление чердачных перекрытий;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзов;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - утепление бойлеров;
 - замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;

- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- ремонт и укрепление входных дверей.

17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома, к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- снятие пружин на входных дверях в подъезды;
- ремонт просевших отмосток.

18. Санитарное содержание придомовых территорий:

18.1. Уборка в зимний период – подметание свежевыпавшего снега:

- посыпка территорий противогололедными материалами ;
- подметание территорий в дни без снегопада ;
- очистка урн от мусора;
- уборка контейнерных площадок

18.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;
- очистка урн от мусора;
- уборка газонов;
- выкашивание газонов;
- уборка контейнерных площадок;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев.

19. Санитарное содержание лестничных клеток:

19.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей в т.ч. перед загрузочными клапанами мусоропроводов:

19.2. мытье лестничных площадок и маршей;

19.3. мытье окон в подъездах;

19.4. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков ;

19.5. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков.

20. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников ;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников;
- устранение засоров – по мере необходимости.

21. Эксплуатация лифтового оборудования:

- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке ;
- техническое диагностирование;
- страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц в случае аварий на лифтах.

**Примерный перечень работ,
относящихся к текущему ремонту.**
(Постановление Государственного комитета РФ по строительству
и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г.)

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Частичная герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Центральное отопление.

Ремонт и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Ремонт и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Ремонт и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

**Перечень работ,
выполняемых Управляющей организацией,
в жилых помещениях за счет проживающих**

1. Смена вентиляльной головки у смесителей горячей и холодной воды – в течение смены.
2. Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту унитаза, бачка, умывальника, смесителя и ванно-душевого водоразборного крана – в течение смены.
3. Установка запорной арматуры к смывному бачку – в течение смены.
4. Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла – в течение смены.
5. Смена в квартире разбитых жильцами стекол – в течение смены.
6. Смена сиденья к унитазу – в течение трех суток.
7. Замена полотенцесушителя на другой улучшенной модели – в течение трех суток.
8. Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах), смена электропривода и т.п. – по графику.
9. Смена неисправного выключателя для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели, установка переключателя – в течение смены.
10. Смена неисправного потолочного патрона – в течение смены.
11. Смена неисправной штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели – в течение смены.
12. Смена неисправного накладного и врезного замка, оконных и дверных ручек – в течение смены/
13. Открытие входной двери (при утере жильцами ключа) со вскрытием двери, последующей пристрожкой и подгонкой, с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна – в течение смены по согласованию с жильцами.
14. Смена сантехприборов на приборы другой модели – в течение смены по согласованию с жильцами.
15. Смена водоразборной арматуры на арматуру другой модели – в течение смены по согласованию с жильцами.
16. Вырезка глазка во входную дверь – в согласованные с жильцами сроки.
17. Установка контрольных электросчетчиков в квартирах коммунального заселения (приобретаются жильцами) – в согласованные с жильцами сроки.
18. Выполнение отделочного ремонта в квартирах (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами) – в согласованные с жильцами сроки.
19. Настилка линолеума (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами) – в согласованные с жильцами сроки.

**Примерный перечень работ
производимых при капитальном ремонте жилищного фонда**
(Постановление Государственного комитета РФ по строительству
и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г.)
ФЗ № 185 от 21.07.07 г.

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир):

- устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь);

- крышных и иных автономных источников теплоснабжения;

- оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных;

- полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб);

- установка бытовых электроплит взамен газовых плит;

- устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше;

- перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;

- ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети;

- установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования;

- благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок);

- ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

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

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

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

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищ.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.