

Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г. Челябинск, ул. _____, д. ____.

г. Челябинск

« ____ » _____ 20__ г.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. _____, дом № ____, в соответствии с п. 5 ст. 46 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № ____ по ул. _____, г. Челябинск от « ____ » _____ 20__ г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и **ОАО «МЖКО»**, в лице генерального директора **Цинк Наталья Николаевна**, действующего на основании **Устава**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1.** Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома путем акцептования (утверждения) решениями Собственников, заполненных в период проведения общего собрания Собственников, результаты которого зафиксированы в Протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № ____ по ул. _____, г. Челябинск от « ____ » _____ 20__ г. в целях реализации прав Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
- 1.2.** Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3.** Перечень и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.
- 1.4.** С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования.
- 1.5.** Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту.
- 1.6.** Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только то имущество, в части, которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложение № 1 к договору).
- 1.7.** Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель Совета дома.
- 1.8.** В случае, если председатель Совета дома не выбран, или не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены другим членом Совета дома. В случае, если Совет дома не избран, данные полномочия может осуществлять любой из собственников в многоквартирном доме.
- 1.9.** Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в 2-х экземплярах. Председатель Совета (член Совета дома, в порядке замещения установленного п.1.8. настоящего договора), а в случае отсутствия Совета дома любой из собственников в 5-ти дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в течение 5-ти дней Управляющая организация не получила письменного мотивированного отказа в приёмке работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
- 1.10.** Собственники помещений переуступают управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации направляются на ремонт и содержание общего имущества, за минусом вознаграждения Управляющей организации.
- 1.11.** Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу данных для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 1.12.** Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве

собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.13. Собственник муниципальных помещений 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.

1.14. Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом.

2. Термины и сокращения, используемые в договоре

2.1. МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. _____, д. _____.

2.2. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме.

Собственник несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

2.3. Иные пользователи помещений – члены семей собственников и иные граждане, проживающие в принадлежащем им помещении или имеющие доступ в них, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

2.4. Общее имущество многоквартирного дома – имущество предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Состав общего имущества Собственников определяется на общем собрании Собственников помещений МКД.

2.5. Оферта - адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

2.6. Акцепт - ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.

2.7. Общая площадь помещения состоит из суммы площадей всех жилых (нежилых) и вспомогательных помещений.

2.8. Управляющая организация – организация, уполномоченная общим собранием Собственников МКД на оказание услуг/или выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, имеющая право осуществлять соответствующий вид деятельности.

2.9. Третьи лица – организации различных форм собственности, а также иные лица, на которых Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг) определённых настоящим договором, в т.ч. коммунальных услуг.

2.10. Перечень работ и услуг – работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, которые складываются из технического обслуживания и ремонта общего имущества в МКД, санитарное содержание зданий и придомовой территории, организационных работ, выполняемых специалистами эксплуатационных служб.

2.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД – расходы, вносимые собственниками жилых (нежилых) помещений за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, определенные соразмерно общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику.

2.12. Коммунальные услуги – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоотведение.

2.13. Надлежащее уведомление - информирование Собственников и иных пользователей помещений, путем направления информации уполномоченному лицу, любому из собственников помещений МКД или размещение информации на информационных досках, подъездах многоквартирного дома, в квитанциях на оплату услуг или сайте Управляющей организации в течение необходимого времени для ознакомления.

3. Предмет договора

3.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

3.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение

согласованного с Собственниками срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и обеспечению предоставления коммунальных услуг Собственникам в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

3.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 3) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в Приложении № 2 самостоятельно или с привлечением к выполнению данных работ и оказанию услуг третьих лиц.

3.5. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства:

3.5.1. Обеспечить производство регистрации в органах Ростехнадзора лифтов, котельных, принадлежащих им на правах долевой собственности, от своего имени и за счет Собственников.

3.5.2. Осуществлять выбор обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет Собственников.

3.5.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

3.5.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.5.5. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.5.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств третьими лицами, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.5.7. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников.

3.5.8. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущего ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, за исключением капитального ремонта, определенного региональной программой и финансируемого за счет средств фонда капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.5.9. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

3.5.10. Организовать расчеты размеров платежей для каждого помещения.

3.5.11. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.5.12. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5.13. Обеспечивать хранение копий правоустанавливающих документов Собственников.

3.5.14. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственников.

3.5.15. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий, вести регистрационный учет граждан самостоятельно либо с привлечением к оказанию данных услуг третьих лиц.

3.5.16. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и проводить их реализацию по решению собственников.

3.5.17. На основании решения общего собрания собственников, распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, за исключением капитального ремонта, определенного региональной программой и финансируемого за счет средств фонда капитального ремонта, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям, устранение аварийных ситуаций.

3.5.18. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.5.19. Место исполнения договора – г. Челябинск, ул. _____, д. _____.

4. Права и обязанности «Управляющей организации»

4.1. «Управляющая организация» обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах

Собственников в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов в объеме взятых обязательств.

4.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, либо заключать договоры для выполнения вышеуказанных работ и услуг. По поручению собственников производить начисление, сбор и перерасчет платежей собственников за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

4.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственников 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: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; отопление.

Порядок и сроки определения объема предоставляемых коммунальных определяется действующим законодательством РФ. Датой начала предоставления услуг определяется в соответствии с п. 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.11 г. № 354.

4.1.4. На основании решения общего собрания собственников от своего имени, но за счет Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, в том числе с условием прямой оплаты Собственниками (нанимателями) данных услуг ресурсоснабжающим организациям на их расчетный счет. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

4.1.5. Принимать от Собственников и Нанимателей жилых (нежилых) помещений плату за содержание и ремонт общего имущества, плату за управление многоквартирным домом, а также коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества, если иное не предусмотрено решением собственников помещений. Выставлять счета и акты выполненных работ Собственникам и Нанимателям нежилых помещений за выполненные услуги и работы по содержанию общего имущества и ремонту.

4.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранение аварий, а также обеспечивать выполнение заявок Собственников, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученные от прежней управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить председателя Совета дома с содержанием указанных документов, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

4.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

4.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

4.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, требовать от ресурсоснабжающих организаций производства перерасчета платы за коммунальные услуги.

4.1.11. Информировать в письменной форме в платежном документе Собственников об изменении размера платы за услуги и работы по настоящему договору, но не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платежном документе Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.

4.1.12. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.13. Надлежаще уведомить Собственников и иных пользователей помещений о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ. Протокол общего собрания Собственников, подтверждающего отказ Собственников помещений от проведения капитального ремонта за исключением капитального ремонта, определенного региональной программой и финансируемого за счет средств фонда капитального ремонта, Управляющая организация обязана хранить у себя, если иное не определено общим собранием собственников помещений.

4.1.14. Совместно с председателем Совета дома, а в его отсутствие (болезни, отпуска и т.д.) членом Совета дома производить осмотр общего имущества с последующим оформлением результатов осмотра, перечня мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемых затрат.

4.1.15. Проинформировать председателя Совета дома, а в его отсутствие (болезни, отпуска и т.д.) члена Совета дома об истечении сроков эксплуатации общего имущества, о достижении общим имуществом уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, а также финансировании таких работ.

4.1.16. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

4.1.17. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

4.1.18. При определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

4.1.19. Обеспечить бесплатное предоставление Собственникам следующих документов: однократно копию Договора, для обозрения документы с результатами голосований, копии актов обследования, копии актов осмотра общего имущества, справки из финансово-лицевого счета и другие документы или их копии по усмотрению Управляющей организации. Прочие документы предоставляются платно, в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.

4.2. «Управляющая организация» вправе:

4.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества управляющая организация вправе направлять на проведение работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий.

50% средств полученных от использования общего имущества является вознаграждением Управляющей организации.

4.2.2. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.3. В период действия настоящего договора, Управляющая организация вправе самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок Собственников в течении срока действия настоящего договора.

4.2.4. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.2.5. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, прокуратура, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем Надлежащего уведомления.

4.2.6. Управляющая организация вправе оказать Собственникам помещений услуги или выполнить работы, не предусмотренные Договором, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если

необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

4.2.7. После надлежащего уведомления, проводить индексацию платы за содержание и ремонт общего имущества в одностороннем порядке согласно п. 6.5 настоящего договора.

4.2.8. Действовать от имени и в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2.9. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

4.2.10. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, Надлежаще уведомив их о дате и времени такого осмотра.

4.2.11. Своевременно и в полном объеме получать от Собственников оплату на условиях настоящего договора (в соответствии с разделом 6 договора).

4.2.12. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к Собственникам и иным пользователям помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых коммунальных и иных услуг.

4.2.13. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений МКД.

4.2.14. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества Собственников, а также об использовании их не по назначению.

4.2.15. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи собственнику коммунальных услуг, в установленном действующим законодательством РФ.

4.2.16. Обращаться в государственные и иные учреждения по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.

4.2.17. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору (более 3-х месяцев подряд) Управляющая организация вправе оформить документы и взыскать в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно, а также начислить Собственнику(-ам) и иным пользователям помещений пени в порядке, предусмотренном действующим жилищным законодательством РФ.

4.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.19. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников.

4.2.20. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий в любое время. В случае выявления нарушений в содержании общего имущества, самовольном переустройстве (переоборудовании) инженерных коммуникаций по инициативе Собственников, выписывать предписание в целях устранения выявленных нарушений, восстановления целостности строительных элементов и инженерных сетей, а также приведение их в первоначальное состояние.

4.2.21. Принимать, с учетом предложений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

5. Права и обязанности Собственников (иных пользователей помещений)

5.1. Собственники (иные пользователи помещений) обязаны:

5.1.1. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора.

5.1.2. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно при заключении Договора, а в последующем - не менее 1 раза в 2 года.

5.1.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества МКД и прочие услуги и работы на расчетный счет Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и договорами с ресурсоснабжающими организациями.

- 5.1.5.** При заключении договоров социального найма в период действия настоящего Договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.
- 5.1.6.** В случае временного отсутствия Собственник помещения обязан предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
- 5.1.7.** Соблюдать требования действующего законодательства.
- 5.1.8.** Исполнить требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
- 5.1.9.** При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.
- 5.1.10.** Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего письменного разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования Управляющей организации.
- 5.1.11.** Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра:
- технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома;
 - инженерного оборудования;
 - для выполнения необходимых ремонтных работ;
 - работ по ликвидации аварии.
- 5.1.12.** Полностью возмещать причиненный другим Собственникам (иным пользователям помещений), третьим лицам или общему имуществу Собственников ущерб и расходы, связанные с его устранением в случае установления вины Собственника (иного пользователя помещения).
- 5.1.13.** Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.
- 5.1.14.** При отчуждении помещения третьим лицам, известить Управляющую организацию в течение десяти дней с момента передачи права собственности на помещение и произвести окончательный расчет по оплате оказанных услуг.
- 5.1.15.** Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями, имеющими право на проведение ремонтных работ, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования МКД.
- 5.1.16.** Собственники помещений в МКД на общем собрании обязаны, в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ, избрать Совет МКД из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Члены Совета МКД представляют интересы собственников по настоящему договору. В случае не выбора собственниками помещений Совета или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе Совета.
- 5.1.17.** По приглашению Управляющей организации присутствовать при составлении и подписании актов и других документов по вопросам, регламентируемым договором, подписывать указанные акты и иные документы с письменным указанием возражений, если таковые имеются.
- 5.1.18.** Не менее, чем за пять суток, через уполномоченное собственниками лицо, указанное в протоколе общего собрания собственников или лично оповещать Управляющую организацию о проведении всех собраний, обеспечивать представителям Управляющей организацией возможность участия в собраниях.
- 5.1.19.** Предоставлять Управляющей организации решения собственников помещений, оформленных протоколом общих собраний (а в при принятии решения на собрании, проведенных в заочной форме и бланки решений собственников с результатами голосования).
- 5.1.20.** Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
- 5.1.21.** Предоставлять сведения с индивидуальных приборов учета до 23 числа расчетного месяца.
- 5.2. Собственники (иные пользователи помещений) имеют право:**
- 5.2.1.** На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества.
- 5.2.2.** Через председателя Совета, а в его отсутствие (отпуск, болезнь и т.д.) члена Совета дома, участвовать в проведении контроля и осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ от Управляющей организации в согласованных сторонами формах и сроки.
- 5.2.3.** Требовать от Управляющей организации в части взятых ею обязательств устранения выявленных Управляющей организацией и Собственниками недостатков в предоставлении услуг по содержанию и

ремонт общего имущества МКД и неисправностей при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

5.2.4. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказанных услуг и (или) выполненных работ при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

5.2.5. Производить оплату услуг авансом за несколько месяцев вперед.

5.2.6. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

6. Цена договора и порядок расчетов

6.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы для собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества устанавливается из расчета за 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

6.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- ☒ стоимостью услуг по управлению, которая является доходом управляющей компании и составляет ____% от начисленных сумм собственникам жилых и нежилых помещений;
- ☒ стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 2 к настоящему Договору;
- ☒ стоимостью содержания общего имущества многоквартирного дома и включает в себя:
 - сбор и вывоз ТБО;
 - обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО);
 - обслуживание лифтов;
 - обслуживание общедомового (ых) (коллективного, -ых) прибора(ов) учета.

6.3. Размер платы за **коммунальные** услуги, определяется в соответствии с тарифами установленными органами местного самоуправления муниципального образования и вносится Собственниками и нанимателями на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД может устанавливаться:

- ☒ решением общего собрания собственников помещений (за исключением индексации платы);
- ☒ органами местного самоуправления, если Собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы и перечня работ и услуг;
- ☒ путем индексации.

6.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается решением общего собрания собственников помещений на основании представленных Управляющей организацией предложений по стоимости и плану работ (за исключением индексации платы).

Если собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы и перечня работ и услуг на очередной год, то размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД изменяется на величину индекса потребительских цен и тарифов на товары и услуги Челябинской области.

Размер индекса указывается на сайте www.chelstat.gks.ru в разделе «Официальная статистика», в подразделе «Цены и тарифы», в документе «Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги Челябинской области», в графе «услуги» и «к соответствующему периоду предыдущего года». В этом случае размер платы за содержание и ремонт общего имущества не может измениться более чем на 15%, за исключением случаев, указанных в п. 4.2.4. Договора.

6.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД, состоит из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.7. 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.

6.8. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом – квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом; - до 10 числа текущего месяца на основании счета оплату – для юридических лиц. Факт оказания услуг подтверждается актами выполненных работ (оказанных услуг) или отчетом

управляющей организации, если в течение 1 месяца не последует возражений в установленном договором порядке Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

6.9. Льготы и субсидии Собственникам (нанимателям) на оплату услуг по настоящему договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.10. Порядок внесения платы за услуги по содержанию общего имущества МКД определяется Управляющей организацией и указывается в счете-квитанции на оплату.

6.11. В случае просрочки внесения оплаты по договору ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению.

6.12. Собственник помещения несет ответственность (включая материальную) за полноту и своевременность внесения оплаты всеми пользователями данного помещения.

6.13. Управляющая организация самостоятельно производит расчет арендной платы при распоряжении общим имуществом МКД.

6.14. В случае возникновения необходимости оказания дополнительных услуг по проведению дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении общего имущества (в том числе капитального ремонта МКД), Собственники помещений в МКД определяют на общем собрании объем и согласовывают с Управляющей организацией сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты за их проведение, а также заключенного дополнительного соглашения.

7. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и платы за коммунальные услуги

7.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, вносится Собственниками на расчетный счет Управляющей организации.

7.2. Индивидуальные (поквартирные) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

7.3. Срок внесения ежемесячных платежей за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги по настоящему договору устанавливается до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

7.4. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

8. Ответственность Управляющей организации и Собственников

8.1. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, которые возникли у Собственников в рамках исполнения ими своих обязательств по настоящему договору, в том числе по обязательствам Собственников перед третьими лицами. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников и вне отношений сторон по настоящему договору.

8.2. Собственники помещений несут ответственность:

- по возмещению причиненного ущерба за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества;
- по возмещению ущерба в случае несанкционированного переустройства (переоборудования) ими общего имущества многоквартирного дома, повлекшее за собой нарушение целостности и/или работоспособности инженерных сетей дома;

8.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества, Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

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

8.6. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков оказанной услуги или выполненной работы по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет устранить недостатки оказанной услуги или (выполненной работы).

8.7. При несвоевременном внесении оплаты по договору с Собственника(-ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном настоящим договором.

8.8. Ни одна из сторон по договору не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.

8.9. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого (нежилого) помещения, и не подтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки), Управляющая организация выдает Собственнику (нанимателю) требование об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения, в случае невыполнения Собственником (нанимателем) требования Управляющей организации, Управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности и (или) в суд для устранения выявленных нарушений.

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

☒ умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, имеющих доступ в помещения собственников (нанимателей);

☒ аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и неприятия своевременного решения собственниками о проведении капитального ремонта);

☒ использованием общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

☒ не выполнением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором;

☒ истечением срока службы инженерных сетей или достижения общим имуществом уровня предельно-допустимых характеристик надежности и безопасности.

8.11. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение или несвоевременное оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества МКД по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками в течение 1 календарного года.

8.12. В случае, если Собственники жилых (нежилых) помещений в течение 2-х расчетных периодов не произведут расчет по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.

8.13. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который может возникнуть из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

8.14. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента вступления в силу настоящего договора, а также

ответственность за невыполнение услуг, не включенных в перечень услуг по содержанию общего имущества МКД, согласованный с Собственниками.

8.15. В случае, если Управляющая организация надлежащим образом уведомила Собственников о необходимости капитального ремонта общего имущества МКД, но Собственниками не проведено общее собрание собственников по данному вопросу или не принято решение по вопросу проведения указанного капитального ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество и не предоставляет гарантийный срок на услуги по управлению, ремонту и содержанию общего имущества МКД, которые связаны с общим имуществом, нуждающимся в капитальном ремонте. После принятия решения о капитальном ремонте, нуждающегося в ремонте общего имущества МКД, и проведении такого ремонта, Управляющая организация восстанавливает полный объем обязательств перед Собственниками в отношении данного общего имущества.

8.16. Контроль собственниками помещений деятельности УО осуществляется путем:

- ☒ подписания председателем Совета дома, а в его отсутствие (отпуск, болезнь и т.д.) членом Совета дома актов выполненных работ и оказанных услуг;
- ☒ предоставления УО отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным год;
- ☒ участия председателя Совета дома, а в его отсутствие (отпуск, болезнь и т.д.) членом Совета дома, в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг необходимых для устранения выявленных дефектов;
- ☒ актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9. Срок действия договора, его дополнение, изменение и расторжение

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или подписания уполномоченным собственниками лицом и вступает в силу с « ____ » _____ 2015 г. и действует до « ____ » _____ 20 ____ г. В случае, если ни одна из сторон договора за 30 дней до окончания срока действия договора, не заявит о его расторжении договор считается действующим на тот же срок и на тех же условиях.

Датой начала оказания и (или) выполнения перечисленных работ (услуг) в настоящем договоре является дата заключения договора.

9.2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством, а также при систематическом (более 3 месяцев) неисполнении собственниками помещений (50% и более всех Собственников помещений в МКД) обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.

9.3. Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств нарушения Управляющей организацией существенных условий договора и при условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

9.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников, а в отсутствие такого - любому из собственников.

9.5. При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, Управляющая организация и Собственники расторгают такой договор только при условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных ею расходов, убытков, связанных с досрочным расторжением договора, а также упущенной выгоды, подтверждаемой выпиской по расчету заработной платы. Управляющая организация и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

9.6. Затраты, связанные с расторжением договора, в полном объеме возлагаются на Собственников.

9.7. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается.

Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.8. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и председатель Совета дома, а в его отсутствие (отпуск, болезнь и т.д.) член Совета дома либо лицо, указанное в протоколе общего

собрания собственников помещений, направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией существенных условий договора. При этом договор расторгается по окончании 30-дневного срока с момента получения уведомления о расторжении.

9.9. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Управляющей организации и председателем Совета дома, а в его отсутствие (отпуск, болезнь и т.д.) членом Совета дома либо Собственниками и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников.

9.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора между Управляющей организацией и остальными Собственниками.

10. Прочие условия.

10.1. Обязательство у Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены председателю Совета дома, а в его отсутствие (отпуск, болезнь и т.д.) члену Совета дома, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

10.2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт, а также порядок их осуществления и другие условия, которые осуществляются Управляющей организацией, определяются решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным протоколом общего собрания собственников помещений. С управляющей организацией по перечисленным условиям оформляется отдельный договор.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия решения Собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг Управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт Управляющей организации, определяется отдельным Договором.

10.3. В случае отсутствия договоренности о гарантии на оказанные услуги и (или) выполненные работы гарантийным сроком считается 12 месяцев.

10.4. Управляющая организация и Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения. Информация указанная в п. 31 постановления Правительства РФ № 354 и п.3 постановления Правительства РФ № 731 предоставляется в течение 3 и 10 рабочих дней, соответственно.

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

10.6. В течение всего срока действия договора, Управляющая организация обеспечивает хранение у себя договора управления и всех его приложений (изменений и дополнений).

10.7. Договором не регулируются: плата за наем, осуществление капитального ремонта дома в рамках региональной программы, а также иных работ и услуг, в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей, приборов учета коммунальных услуг.

10.8. Взаимоотношения Управляющей организации и Собственников, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.9. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Уполномоченного собственниками лица, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

10.11. Подписание настоящего договора управления является подписанием его со всеми приложениями. Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 «Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома»
 Приложение №2 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом»; «Перечень работ по содержанию многоквартирного дома»; «Перечень работ относящихся к текущему ремонту»
 Приложение №3 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома
 Приложение № 4 «Реестр собственников помещений, подписавших договор управления»

Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон:

Управляющая организация	Собственники помещений многоквартирного дома
454008, г. Челябинск, ул. _____, д. ____	См. приложение № 4
р/с _____	
в _____	
К/с _____	
БИК _____	
ИНН _____	
ОГРН _____	
От Управляющей организации Директор _____ Н.Н. Цинк	От Собственников помещений См. приложение № 4

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг
4. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
5. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
6. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок
7. Информирование граждан- Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги
8. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п.1.7 настоящего договора

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах на общедомовом имуществе).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 1.4. Прочистка канализационного лежачка.
- 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек в местах общего пользования.
- 1.6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
- 1.7. Проверка заземления ванн.
- 1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

- 2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 2.2. Консервация системы центрального отопления.
- 2.3. Ремонт просевших отмосток.
- 2.4. Укрепление флагодержателей.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.
- 3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
- 3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.6. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.
- 3.7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
- 3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.9. Установка доводчиков на входных дверях.
- 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

- 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
- 4.3. Уплотнение сгонов.
- 4.4. Прочистка внутренней канализации.

- 4.5. Укрепление трубопроводов.
- 4.6. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.7. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.8. Проветривание колодцев.
- 4.9. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
- 4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
- 4.11. Смена (исправление) розеток и выключателей в местах общего пользования

5. Прочие работы

- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 5.2. То же вентиляции.
- 5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- 5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
- 5.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 5.6. Удаление с крыш снега и наледей.
- 5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.8. Уборка и очистка придомовой территории.
- 5.9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
- 5.10. Удаление мусора из здания и его вывозка.
- 5.11. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

1. Фундамент

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

2. Стены и фасад

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 в местах общего пользования

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 (относящиеся к общему имуществу собственников)

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы в местах общего пользования

Замена, восстановление отдельных участков.

9 Внутренняя отделка

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

10. Центральное отопление

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

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена 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

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

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.

Приложение № 3

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ОАО «Многоотраслевое жилищно-коммунальное объединение», именуемым в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "**Собственники**" и составлен о нижеследующем:

1. **Собственники** несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственников** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственников**.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
4. В случае ограничения **Собственников** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственников**.
5. При привлечении **Собственниками** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственников** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственников**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника***.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

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

В соответствии с п.8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 « Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно- телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

