Приложение № 4 к протоколу
общего собрания собственников
помещений многоквартирного дома
№ 39 по ул. Коммунистическая г. Сыктывкара

ДОГОВОР № Коммунистическая -39/2012 кв № ____
на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома
по адресу: г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая 39

г. Сыктывкар «01» ноября 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания **«ЖУК»,** в лице **директора Мазуренко Константина Леонидовича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с одной стороны, и **Собственник** помещения **многоквартирного дома № 39 по ул. Коммунистическая (далее по тексту МКД)** в соответствии с Протоколом общего собрания собственников МКД № б/н от «30» октября 2012г., именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях согласованных с управляющей организацией, с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжению Общим имуществом.
1.2. 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 (№ 491), утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг (№ 307), утвержденными Правительством Российской Федерации, (155-ППРФ, 549-ППРФ, 25-ППРФ) иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

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 в интересах последних и за их счет.
2.2. 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, предоставлению коммунальных услуг в интересах и за счет собственников в МКД, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению МКД деятельности.
2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Его характеристики указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.
2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме *в границах эксплуатационной ответственности* (приложение № 2) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложении № 3 к настоящему договору.
2.5. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо в соответствии с Протоколом общего собрания. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме в соответствии с протоколом общего собрания.
2.6. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства:
2.6.1. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, в интересах и за счет Собственников.
2.6.2. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, а так же при наличии решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от собственного имени, но за счет средств Собственников, договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному ремонту.
2.6.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.
2.6.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
2.6.5. Осуществлять начисление, сбор, и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников с правом передачи этих полномочий по возмездному договору третьим лицам.
2.6.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.
2.6.7. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Заказчика.
2.6.8. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения Собственнику относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

2.6.9. 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.
2.6.10. Осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.
2.6.11. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
2.6.12. Осуществлять принятие, ведение 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.
2.6.13. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственников.
2.6.14. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.
2.6.15. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.
2.6.16. В соответствии с п.2.1 информировать Собственников, лиц пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.
2.6.17. Представлять интересы Собственников в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.
2.6.18. Осуществлять актирование фактически проживающих граждан в жилых помещениям многоквартирного дома, а так же фактического количества работающих граждан (при наличии) в нежилых помещениях.
2.6.19. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.
2.7. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

3. Права и обязанности 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 с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, указанных в п. 1.2. настоящего договора.
3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 1,2 и 3 к настоящему Договору **в объеме взятых обязательств**. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных ресурсов, Собственникам помещений в их интересах и за их счет, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственников в многоквартирном доме, в соответствии с 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 мест общего пользования; отопление.
3.1.4. Для этого от своего имени, в интересах и за счет Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
3.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в интересах и за счет Собственников, посредством заключения договоров с соответствующими организациями.
3.1.6. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги, в том числе от нанимателей помещений.
3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
3.1.10. 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. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
3.1.11. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в сроки, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (№307). (№ 354)
3.1.12. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные 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.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (№307) на основании письменного заявления Собственника.
3.1.14. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за коммунальные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика 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.
3.1.15. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
3.1.17. Согласовать с Собственниками время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
3.1.18. Проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатации общего имущества.
3.1.19. По требованию Собственников производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
3.1.20. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию Собственников. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг).
3.1.21. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственников.
3.1.22. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
3.1.23. Предоставлять уполномоченным Собственниками лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
3.1.24. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.
3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственникам, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.
При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, вправе произвести расчет по количеству проживающих с установленной в акте даты начала фактического проживания.
3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.
3.2.4. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту; общая стоимость работ по капитальному ремонту; сроки проведения работ по капитальному ремонту; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты Собственниками; прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

3.2.5. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 1,2,3,), утвержденных общим собранием собственников помещений для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных стендах в каждом подъезде.
Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества от Собственников.
3.2.6. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) в пределах оплаченными собственниками (нанимателями) сумм, до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий. *25*% средств полученных в результате экономии используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.
3.2.7. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления в случае не допуска Собственником и/или нанимателем Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета.
3.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Исполнителем может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Исполнителем.

3.2.9. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Заказчика 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).
3.2.10. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям без предварительного согласования с Собственниками.
3.2.11. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.
3.2.12. Проинформировать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ. При отказе собственников помещений от проведения капитального ремонта управляющая организация имеет право обратиться в органы местного самоуправления для установления размера платы на капитальный ремонт.

3.3. Собственники обязаны:
3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.
3.3.2. В случае временного отсутствия, предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.
3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.
3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел и т.п. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.
3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.
3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
3.3.9. 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, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).
3.3.10. При не использовании помещения (й) 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 Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.
3.3.11. Соблюдать следующие требования:
а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической, канализационной сети, дополнительные секции приборов отопления;
в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству, переоборудованию и перепланировке помещения.
3.3.12. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника (нанимателя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник (наниматель) обязан произвести оплату по фактическому количеству проживающих. Управляющая организация вправе произвести перерасчет с момента начала фактического проживания в квартире.
3.3.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
3.3.15. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).
3.3.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.
3.3.17. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
3.3.18. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.
3.4. *Собственник* ***имеет право:***
3.4.1. 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.
3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.7. Уполномочивать Управляющую организацию использовать средства на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов.
3.4.8. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственников на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.
3.4.9. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.
3.4.10. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.
3.4.11. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.
По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.
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.
4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания собственников помещений. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по согласию сторон в конце календарного года, если иное не установлено договором.
4.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, принятой на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома;
4.3.1 Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, **если иная методика распределения платы за коммунальные ресурсы не принята на общем собранием собственников.**
4.3.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения Собственника, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
4.3.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
4.3.4. В выставляемом Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.
4.3.5. *Собственники и наниматели помещений* вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.
4.3.6. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.
4.3.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
4.3.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е.

неоказания части услуг и/или невыполнения 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. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.3.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.3.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.3.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.3.12. Управляющая организация осуществляет начисление и корректировку размера платы за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (№ 307), (№ 354) **если иная методика распределения платы за коммунальные ресурсы и иные ресурсы не принята на общем собрании собственников.**

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Плата за жилищно – коммунальные услуги, в том числе за капитальный ремонт, вносится Управляющей организации Собственником, на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производиться в банках и иных организациях, указанных Управляющей организацией в платежных документах.

4.4.2. Собственник производит расчеты с Управляющей организацией за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

4.4.3. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.4.4. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.4.5. 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.

4.4.6. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в отдельной строке квитанции на оплату за ЖКУ.

4.4.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

4.4.8. При невыполнении Собственником требований указанных в п. 3.3.11, а так же в случае самовольного повреждения или снятия пломб с приборов учета или в случае их нарушения, перерасчет не производится.

4.4.11. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственником перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

4.7. 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.

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.

5.1.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе произвести начисление платы за потребленные коммунальные услуги, исходя из численности фактически проживающих граждан за период с момента начала фактического проживания (по данным акта об установлении количества фактически проживающих граждан) до момента обнаружения данного факта.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.2.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также плате за коммунальные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организации за истекший календарный год;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва собственниками внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.

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

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

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

6.6. Управляющая организация представляет Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года

6.7. Управляющая организация по окончании года в срок до 30 - го числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставляет специально уполномоченным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период.

6.8. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- 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 три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов, не менее чем 75%;

б) по инициативе управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае продажи Собственником помещения в данном Многоквартирном доме.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 90 дней до окончания его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

7.3. 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 орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

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

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

8. Особые условия

8.1. 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.

8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

8.3. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

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

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, 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, т.е. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «01» ноября 2012 г. и действует до «30» ноября 2015 г.

10.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. 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 10 страницах и содержит 3 Приложения.

Настоящий договор имеет следующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

Приложение № 1 – Перечень общего имущества;

Приложение № 2 - Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома;

Приложение № 3 — Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

11. Адреса и реквизиты сторон

Собственник

Собственник МКД ул. ул. Коммунистическаяд. 39, кв. №_____

_____

Ф.И.О.

_____

Количество проживающих граждан _____чел.

Собственник кв. №

_____/_____/

Подпись **Ф.И.О.**

Управляющая организация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЖУК»

_____ **/ К.Л.Мазуренко**

Приложение № 1
к договору № Коммунистическая-39/ 2012 от 01.11.2012г.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

Ул.Коммунистическаяд.39
Год постройки – 1968г
Количество этажей – 5
Нежилые помещения – 00000 м2

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
ФУНДАМЕНТ: Свайный , Ж/Б;
СТЕНЫ: панельные
ТАМБУР: внутренний;
ЛЕСТНИЧНЫЕ МАРШИ: уборочная площадь (включая коридоры) – 830,2 м2; кол-во – 64; материал - ж/б, в том числе площадки на маршах, а также расположенные на них внутридомовые электрические сети, за исключением индивидуальных приборов учета, а также окна на лестничных площадках – деревянные;
ВХОДНЫЕ ДВЕРИ: в подъезд - 8 в подвал - 4, за исключением замков (запирающих устройств) любого типа;
КРЫЛЬЦО: материал – 8 крылец (бетон);
ТЕПЛОВОЙ УЗЕЛ: тепловой узел; (прибор учета имеется),
ЧЕРДАК: утеплитель, вытяжная канализация, вытяжные веншахты;
ПОДВАЛ: 1351,5 м2
КРОВЛЯ: : мягкая;
ВВОДНО-РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ УСТРОЙСТВА: общедомовые (подвале);
ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:

а) ХВС (диаметры 20, 25, 32, 40, 76 мм,), материал: черные газовые бесшовные, полипропилен - до соединения с внутриквартирными сетями и/или до первого запорного вентиля;

б) канализация (диаметр: 100 мм), материал: чугунные, пластиковые трубы – лежаки и стояки до внутриквартирного тройника (соединения с внутриквартирными лежаками);

в) отопление – диаметр стояков 20 мм, в подвале 25, 32, 40, 76 мм.

НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:

а) ХВС- граница раздела по фундаменту дома;

б) ГВС и отопление - граница раздела фланцевые соединения запорной арматуры после теплового узла (не включая);

в) канализация – до 1го колодца;

Собственник кв №_____ дома № 39, ул. Морозова

_____/_____/
подпись

Управляющая организация

Директор
_____/_____/

Приложение № 2
к договору Коммунистическая 39/ 2012 от 01.11.2012г.

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

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

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

Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении

ХВС до первого вентиля на стояке в помещении (квартире)

КНС до первого раструба в помещении

Эл. сеть до первого отключающего устройства (электросчетчика)

Собственник _____/_____ **ООО «ЖУК»** _____**/К.Л.Мазуренко/**

Приложение № 3
к договору № Мор-31/2012 от 01.11. 2012 г.

ПЕРЕЧЕНЬ, ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ

1. **Круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание.**

1. **Перечень основных работ по техническому обслуживанию Общего имущества многоквартирного дома**

Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений*

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (относящихся к общему имуществу многоквартирного дома), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов. (подчеканка раструбов канализационных труб, ревизия и замена вентилей и задвижек, замена участков трубопроводов х/в, г/в и канализации,)

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена или ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

Прочистка канализационного лежака и дренажной системы.

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы). Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

Устранение мелких неисправностей электропроводки. Смена выключателей. Планово – предупредительный ремонт ВРУ и этажных щитков.

Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период

Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Расконсервирование и ремонт поливочной системы. Консервация системы центрального отопления. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков. Осмотр кровель. тех.этажа, фасада, подвала и подъездов.

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

Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

Укрепление и ремонт парапетных ограждений. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.

Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, в подвалах.

Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.

Ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

Замена разбитых стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений.

Заделка продухов в цоколях и подвалах зданий.

Ремонт и постановка пружин на входных дверях.

Ремонт и укрепление входных дверей.

Прочие работы

Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования.

Промывка системы центрального отопления.

Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

Прочистка колодцев от фасада здания до колодца.

Подготовки систем водостоков к сезонной эксплуатации.

Очистка кровли от мусора, грязи, листьев

Устранение течи на стояках трубопроводов х/в, г/в и канализации, (сварочные работы или замена отдельных участков)

Работы в квартирах выполняются не в счет оплаты за жилищные услуги, а за счет Собственников

Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий и объектов (Общего имущества)

Элементы и помещения здания и объекта	Периодичность осмотров, год	Примечания
Крыши	2	—
Каменные конструкции	2	—
Деревянные конструкции и столярные изделия.	2	—
Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2	—
Вентиляционные каналы	2	—
Внутренняя и наружная отделка	2	—
Полы общедомового имущества	2	
Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	2	—
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	2	—
Системы центрального отопления в квартирах	2	Осмотр проводится в отопительный период
на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	ежемесячно	Осмотр проводится в отопительный период
Электрооборудование: открытая электропроводка	2	—
скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах	2	—
светильники по вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях и пр.)	2	—

Перечень основных работ по текущему ремонту Общего имущества зданий и объектов

Фундаменты и стены подвальных помещений

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
2. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
3. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
4. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.
5. Ремонт приямков, входов в подвал.
6. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
7. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

Стены

1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 $м^2$.
2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей площадью до 2 $м^2$
3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
4. Восстановление отдельных простенков.
5. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
6. Устранение сырости, продуваемости.
7. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

Перекрытия

1. Временное крепление перекрытий.
2. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
3. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
4..Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

Крыши

1. Все виды работ по устранению неисправностей кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т. д.
2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.
3. Частичная замена рулонного ковра до 30% износа.
4. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных кровель.
5. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.
6. Очистка кровли от снега и наледи.

Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции общедомового имущества

1. Постановка пружин, упоров и пр.
2. Смена оконных и дверных приборов
3. Замена разбитых стекол.

.

Лестницы, крыльца, зонты, козырьки над входами
в подъезды, балконами верхних этажей

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок площадью до 2 $м^2$.
2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.
3. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.
4. Частичная замена поручней лестничных ограждений.
5. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) по необходимости.

Полы общедомового имущества

1. Замена отдельных участков покрытия полов.
2. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

Наружная отделка

1. Восстановление участков штукатурки.

Центральное отопление общедомового имущества

1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.
2. Установка (при необходимости) кранов для выпуска воздуха из системы отопления.
3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.
4. Гидравлическое испытание и промывка системы.
5. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.
6. Регулировка и наладка систем отопления.

Вентиляция

1. Проверка вентканалов.

Водопровод и канализация,
горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа от фасада здания до колодца.
2. Смена отдельных водоразборных кранов.
3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.

4. Ремонт или замена регулирующей арматуры.
5. Промывка систем водопровода, канализации.

Электротехнические и устройства

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.
2. Замена вышедших из строя выключателей, и др. (кроме жилых /нежилых помещений).
3. Восстановление цепей заземления.

Внешнее благоустройство

1. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков конструктивных элементов (ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок по согласованию с заказчиком).

Прочие работы

1. Укрепление имеющихся металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
2. Устройство и ремонт скамеек на дворовой территории.

Предельные сроки выполнения работ по текущему ремонту зданий и объектов

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 -3 суток
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен. Деформированные рамы оконных и коробки дверных полотен. Тамбурные, межэтажные сорванные заполнения дверных полотен и сорванные дверные полотна	2 раз в год во время профосмотров
в зимнее время	3 сутки
в летнее время	14 суток
Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал)	5 суток
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающей ее обрушению.	14 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами (в случаях причинения вреда или ущерба)	**30 суток** Немедленное принятие мер безопасности
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков в унитазах	По заявкам за дополнительную плату
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры на общедомовом инженерном оборудовании	**немедленно**
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 8 часов
Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	**Немедленно**

УБОРКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
Холодный период	
Удаление снега и наледи вручную	по мере необходимости
Сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования	по мере необходимости
Обработка материалов антигололедными реагентами	по мере необходимости
Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки
Теплый период	
Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
Выкашивание газонов, уход	2 раза в сезон
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

№ п/п	Вид работ	периодичность
1	**2**	**3**
1	Влажное подметание лестничных площадок (до почтовых ящиков)	2 раза в неделю
2	Мытье окон в подъезде	2 раза в год (весенне-летний период)
3	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки	ежедневно

Собственник:

_____/_____

Исполнитель:
ООО «ЖУК»

Директор _____/К.Л.Мазуренко/