

## ДОГОВОР Управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск

« 01 » апреля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖЭУ-9», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ким Т.С., действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственник жилого помещения кв. № \_\_\_\_\_, ул. Комсомольская, 280-а \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, дом № 280-а.

Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, решения общего собрания собственников многоквартирного дома. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в целях оказания услуг по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, включая придомовую территорию, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам, осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « 11 » февраля 2015 г. Протокол №б/н.

1.3. Сведения о составе общего имущества многоквартирного дома отражены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Настоящий договор может быть подписан одним из собственников, который наделен всеми или большинством других собственников правом на подписание настоящего договора от их имени.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обслуживанию придомовой территории многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений о проведении таких работ и о порядке их финансирования.

2.3. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границ землепользования, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

2.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

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

2.6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.7. В целях исполнения обязательств по настоящему Договору, Собственник доверяет Управляющей организации обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в том числе передачу персональных данных для изготовления квитанций и производства расчетов в специализированные организации (платежным агентам).

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Стороны обязуются:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

#### 3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.  
3.2.2. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Соблюдать порядок и чистоту в местах общего пользования.

3.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей. Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.

3.2.4. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, используемые для удовлетворения бытовых нужд, мощностью, превышающей 15 кВт, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.2.5. Согласовывать с Управляющей организацией ремонтные работы в помещении, в т.ч. реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, установку дверей входов в тамбуры лестничных площадок, площадок перед мусоропроводом, лифтом, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.2.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, включая санитарное оборудование, имеющие водопотребление более проектных данных.

3.2.7. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, не нарушать пломбировку счетчиков, изменение их расположения в составе инженерных сетей без согласования Управляющей организацией.

3.2.8. Не закрывать стояки центрального отопления, водоснабжения и водоотведения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, без возможности постоянного допуска (осмотра) к ним.

3.2.9. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через диспетчерскую службу Управляющей организации: 73-69-07, ул. Комсомольская, 276.

3.2.10. При временном или длительном отсутствии Собственника или нанимателя предоставлять Управляющей организации, Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.

3.2.11. Вносить плату за содержание и текущий ремонт, прочие услуги, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.2.12. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета и контроля, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.13. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащего Собственнику или нанимателю, граждан, с условиями настоящего договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним пользуются наравне с ними всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанность и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.2.15. Своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:

- Изменения в составе семьи;
- Передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- Изменений в технических характеристиках квартиры;
- В иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги

3.2.16. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять для начисления платы в установленные сроки. Допускать представителя предприятия-исполнителя коммунальных услуг для снятия контрольных показаний приборов учета (не чаще 1 раза в шесть месяцев), в заранее согласованное время.

3.2.17. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

### **3.3. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязуется:**

3.3.1. Передать полномочия по исполнению условий настоящего договора управления лицам, непосредственным потребителям услуг Управляющей организации (нанимателям и членам их семей), не являющимся стороной договора управления, но у которых возникают соответствующие условия договора управления права и обязанности перед Управляющей организацией, а у Управляющей организации перед такими лицами. После заключения настоящего договора Собственник муниципального жилищного фонда обязан уведомить нанимателей и членов их семей о прикреплении к Управляющей организации с выполнением функций, предусмотренных п. 2.1. настоящего договора и порядке обслуживания.

3.3.2. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения настоящего договора.

Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с исполнением Собственником условий настоящего договора.

3.3.3. До заселения муниципальных жилых помещений и в случае освобождения их по причине выбытия нанимателя и членов его семьи, нести расходы на содержание муниципальных жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходов на оплату коммунальных услуг.

#### **3.4. Управляющая организация обязуется:**

3.4.1. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в ресурсоснабжающих и прочих организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

3.4.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](#) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, признание работ выполненными, услуг оказанными не предусматривает обязательность подписания акта выполненных работ, оказанных услуг:

3.4.2.1. Привлекать от своего имени и за счет Собственника сторонние организации и физические лица для оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору; самостоятельно определять подрядные организации для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ (Приложение № 2).

3.4.2.2. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику, нанимателю жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.4.2.3. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.4.2.4. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.

3.4.2.5. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей за содержание и ремонт помещений, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.4.2.6. Устанавливать факт причинения вреда имуществу Собственника.

3.4.2.7. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества многоквартирного дома.

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

3.4.2.9. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме – договоров найма, аренды, данных по регистрационному учету граждан.

3.4.2.10. Выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий, ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

3.4.2.11. Осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.4.2.12. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома самостоятельно либо путем заключения от своего имени и за счет Собственника соответствующих договоров.

3.4.2.13. Информировать за трое суток Собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ.

3.4.2.14. Информировать Собственника о сроках продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических работ за 10 суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.

3.4.2.15. Проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в [акте](#) технического состояния многоквартирного дома.

3.4.2.16. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в

многоквартирном доме.

3.4.2.17. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.4.2.18. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.4.2.19. Представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора, в течение первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения данного отчета на официальном сайте Управляющей организации.

3.4.2.20. Обеспечение регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти, органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдачу справок о зарегистрированных по месту жительства гражданах обратившимся гражданам.

3.4.2.21. Обеспечивать Собственников помещений информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещений, а также общего имущества; об организациях-поставщиках коммунальных и иных услуг, в соответствии с требованиями Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.4.2.22. Сроки устранения аварий устанавливаются: Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах – немедленно; неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления) – 1 сутки; неисправности мусоропроводов – 1 сутки

3.4.3. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности в настоящем договоре определены (Приложение № 1) в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом и сведений государственного земельного кадастрового учета (в отсутствии кадастрового учета – согласно экспликация придомовой территории). Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании Собственников.

3.4.4. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 2 в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и устанавливается на весь срок действия договора.

3.4.5. Порядок проведения капитального ремонта многоквартирного дома настоящим договором не регулируется.

3.4.6. Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с требованиями действующего законодательства. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» к коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление.

#### **4. ПРАВА СТОРОН**

##### **4.1. Собственник имеет право:**

4.1.1. Своевременно получать качественные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказанных услуг и выполнения работ.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.1.7. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.8. Требовать от Управляющей организации представления в установленный законом срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.9. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в

многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

#### **4.2. Собственник не вправе:**

4.2.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей организацией.

4.2.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, устройство обогреваемых полов с системы отопления или горячего водоснабжения, регулирующую и запорную арматуру.

4.2.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

4.2.4. Нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг.

4.2.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения.

4.2.6. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4.2.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

4.2.8. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

#### **4.3. Управляющая организация имеет право:**

4.3.1. Совершать юридически значимые и иные действия, необходимые для надлежащего исполнения настоящего договора.

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

4.3.3. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.3.4. Привлекать от своего имени и за счет Собственника сторонние организации и физические лица для оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору, в том числе на условиях агентского договора, самостоятельно определять подрядные организации для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ согласно приложению № 2.

4.3.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему договору.

4.3.6. Требовать от Собственников возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

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

4.3.8. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме передавать в пользование общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Направлять доходы от передачи в пользование указанного имущества на ремонт и обслуживание многоквартирного дома. При этом 25% средств, полученных от использования общего имущества, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

4.3.9. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.3.10. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.11. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.12. Требовать от Собственника и нанимателя, и членов их семей полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, нанимателя и (или) членов их семей, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб).

4.3.13. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу потребителю горячей воды и электрической энергии.

4.3.14. Неисполненные обязательства по текущему ремонту общего имущества подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений, установленных в каждом подъезде.

4.3.15. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг.

4.3.16. Отказать Собственнику в получении справки о зарегистрированных по месту жительства гражданах в жилом помещении, в случае имеющейся просроченной задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

4.3.17. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственником в случаях:

- Для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан;
- Для выполнения предписаний государственных органов власти;
- Для выполнения решения общего собрания собственников.

4.3.18. Иные права, предусмотренные законодательством.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.

5.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору Собственник выплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

5.4. Собственник, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство, перепланировку жилого (нежилого) помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

5.5. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных инженерных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

5.6. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.7. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей Собственника по настоящему договору.

5.8. В случае неисполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

5.9. В случае выявления факта иного количества проживающих и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которых взимается в расчете на количество проживающих (норматив потребления), после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих граждан.

5.10. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.11. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств.

## **6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

6.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения у Собственника и нанимателя возникает с момента начала действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает собственника и нанимателя от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.2. Цена договора определяется, исходя из планово-договорной стоимости выполненных работ и оказанных услуг, согласно Приложению № 3.

6.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт принимается на срок не менее чем на один год на общем собрании собственников помещений для содержания общего имущества в многоквартирном

доме в соответствии с перечнем работ. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит актуализации один раз в год. Размер платы за выполнение услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД устанавливается ежегодно на основании решения общего собрания собственников, проведенного не позднее первого января года, на который устанавливается плата. В случае если Собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на очередной год при наличии предложений Управляющей организации, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, установленному решением органа местного самоуправления. В случае не проведения собрания, размер платы за выполнение услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в текущем календарном году

6.4. Расчетный период для оплаты услуг составляет один календарный месяц.

6.5. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества:

6.5.1. Собственники и наниматели несут расходы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально общей площади помещения (исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения).

Для Собственников нежилых помещений плата по договору устанавливается равной размеру платы Собственников жилых помещений. Сбор и вывоз отходов производства осуществляется за дополнительную плату путем заключения дополнительного договора.

6.5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется, исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг.

6.5.3. Плата на резерв на непредвиденные и неотложные работы по ремонту общего имущества утверждается на общем собрании собственников помещений и расходуеться по целевому назначению, а также засчитывается в уменьшение обязательств Собственников и Нанимателей помещений перед Управляющей организацией.

6.5.4. Коммунальные ресурсы, потребленные на общедомовые нужды, распределяются по фактическому объему коммунальных ресурсов между всеми Собственниками и Нанимателями помещений.

6.6. Оплата производится на основании платежных документов не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Платежные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг представляются не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

6.8. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник или наниматель жилого (нежилого) помещения обязан срочно обратиться в Управляющую организацию.

6.9. Не использование собственником или нанимателем помещения не является основанием не внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

6.10. В случае неполной оплаты всей суммы задолженности за предоставленные услуги, внесенная плата засчитывается в счет погашения долга.

6.11. В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые жилищно-коммунальные услуги, то Управляющая организация делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами жилищно-коммунальных услуг пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе.

6.12. Разница между стоимостью работ, услуг, формирующих цену настоящего договора и фактическими затратами, является доходом и составляет прибыль Управляющей организации, которая поступает в распоряжение Управляющей организации и контролю за ее использованием со стороны Собственника не подлежит.

6.13. Собственники помещений возмещают Управляющей организации понесенные ею расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации, представляемый собственникам помещений многоквартирного дома. Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника помещений, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов, пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата собственниками помещений указанных в данном пункте расходов производится ими на основании выставленных Управляющей организацией каждому собственнику помещений соответствующих счетов.

6.14. Информацию об изменении оплаты, а также любую иную информацию, связанную с исполнением настоящего договора и обслуживанием многоквартирного дома, Управляющая организация вправе разместить на обратной стороне счета-квитанции на оплату.

## **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

7.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в

судебном порядке.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 апреля 2015 года.

8.2. Настоящий договор заключен сроком на пять лет.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.4. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

8.5. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего договора. Уведомление о досрочном расторжении настоящего договора направляется за шестьдесят календарных дней до момента расторжения договора.

8.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

## 9. ФОРС-МАЖОР

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Услуги по вывозу бытового и крупно-габаритного мусора, по благоустройству и обеспечению санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории предоставляются Собственнику соответствующими специализированными организациями, привлекаемыми Управляющей организацией.

10.2. Режим работы Управляющей компании устанавливается с понедельника по пятницу с 9-00 ч до 17-15 ч., телефон: 75-22-09, 73-55-74, 73-69-07.

10.3. В случае прекращения прав Собственника на жилое (нежилое) помещение в данном многоквартирном доме действие настоящего договора для данного Собственника прекращается автоматически, с сохранением права требования Управляющей организацией имеющейся задолженности Собственника за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на дату прекращения прав собственности. Новый собственник заключает настоящий договор путем его подписания.

10.4. При прекращении действия настоящего договора и выборе Собственниками новой управляющей организации, за Управляющей организацией сохраняется право требования на взыскание имеющейся задолженности по содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту.

10.5. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, размещены на досках объявлений в каждом подъезде либо размещены на обратной стороне счета-квитанции на оплату услуг.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1. Состав общего имущества и граница эксплуатации и ответственности.

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

Приложение № 3. Состав и стоимость работ (услуг) по настоящему договору.

Приложение № 4. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

## 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник кв. № \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

Свидетельство о собственности \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





### **Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности**

1. В состав общего имущества входят

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая бойлерные, электрощитовые, тепловые и водомерные узлы, и другое инженерное оборудование;

б) **крыши;**

в) **ограждающие несущие конструкции** многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) **ограждающие ненесущие конструкции** многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) **механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование**, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) **земельный участок**, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные **системы холодного и горячего водоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

3. **В состав общего имущества входит** внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества входит внутридомовая **система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. **Внешней границей** сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т. ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

6. **Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:**

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные проемы и входная дверь в квартиру;
- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника на стояке канализации;
- по электрооборудованию – вводные зажимы индивидуального квартирного прибора учета электроэнергии.

**ПЕРЕЧЕНЬ  
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№	НАИМЕНОВАНИЕ работ (услуг)	Периодичность
1	<p><b>Уборка земельного участка, входящего в общее имущество дома</b></p> <p>-летняя и зимняя уборка земельного участка, относящегося к жилым домам, уборка мусора с газона, очистка урн -уборка мусора на контейнерных площадках, площадок для мусоросборников - стрижка газонов (окося)</p>	<p>6 раз в неделю 6 раз в неделю 3 раза в год (в теплый период)</p>
2	<p><b>Уборка лестничных клеток (мест общего пользования)</b></p> <p>- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - мытье лестничных площадок и маршей всех этажей Мытье окон, влажная протирка стен и дверей в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер</p>	<p>6 раз в неделю 2 раза в неделю 3 раза в год в теплый период 3 раза в год в теплый период</p>
3	<p><b>Обслуживание и ремонт конструктивных элементов зданий:</b></p> <p>Планово-предупредительный осмотр общего имущества: -конструктивных элементов зданий Замена разбитых стекол окон мест общего пользования, мелкий ремонт рам Очистка подъездных козырьков от мусора, грязи, листьев Удаление с козырьков над подъездами снега и наледи.</p> <p>Очистка кровель от снега и наледи над пешеходными зонами Проверка исправности слуховых окон Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, выходов (люки, двери) на кровлю</p>	<p>2 раза в год По мере необходимости, но не более 1 раз в год 1 раз в год По мере необходимости, но не реже 1 раза в зимний период. По мере необходимости 1 раз в год 1 раз в год</p>
4	<p><b>Обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b></p>	
1).	<p><b>Систем водоснабжения и водоотведения:</b></p> <p>Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации: - уплотнение сгонов - чеканка раструбов - установка крышек ревизии на канал./стояках</p> <p>Планово-предупредительный осмотр общего имущества: -инженерные системы водоснабжения и водоотведения Проверка исправности канализационных вытяжек Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы холодного водоснабжения и канализации, ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры, трубопроводов. Прочистка трубопроводов водоотведения, прочистка засоров трубопроводов мест общего пользования</p>	<p>по мере необходимости по мере необходимости, но не более 1 раза в год. 2 раза в год 1 раз в год По утвержденному графику работ По мере необходимости</p>
2).	<p><b>Систем теплоснабжения:</b></p> <p>Планово-предупредительный осмотр общего имущества: - инженерные системы теплоснабжения</p> <p>Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления: - набивка сальников, - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вентилей, задвижек; - очистка от накипи запорной арматуры.</p> <p>Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления</p> <p>Промывка системы центрального отопления Испытание трубопроводов систем центрального отопления перед началом отопительного сезона и консервации систем отопления после окончания отопительного сезона</p>	<p>2 раза в год при сезонной подготовке к эксплуатации, в течение года - по мере необходимости при сезонной подготовке к эксплуатации 1 раз в год 1 раз в год</p>

	<p>Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы отопления (ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры, трубопроводов и обогревающих элементов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях).</p> <p>Снятие параметров по теплоснабжению</p>	<p>По утвержденному графику работ</p> <p>1 раз в неделю</p>
3).	<p><b>Систем горячего водоснабжения:</b></p> <p>Планово-предупредительный осмотр общего имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- инженерные системы горячего водоснабжения</li> </ul> <p>Устранение незначительных неисправностей в системах горячего водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- набивка сальников,</li> <li>- разборка, осмотр вентилей, задвижек;</li> </ul> <p>Восстановление работоспособности элементов и частей внутренней системы горячего водоснабжения, ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры, трубопроводов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.</p> <p>Промывка бойлеров ГВС</p> <p>Снятие параметров по горячему водоснабжению</p>	<p>2 раза в год при сезонной подготовке к эксплуатации, в течение года - по мере необходимости</p> <p>По графику работ</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в неделю</p>
4).	<p><b>Систем электроснабжения:</b></p> <p>Планово-предупредительный осмотр общего имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- инженерные системы энергоснабжения</li> </ul> <p>Планово-предупредительный ремонт электрощитов и ВРУ</p> <p>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-выдача, взамен перегоревших, электроламп для установки на лестничных клетках</li> <li>- мелкий ремонт электропроводки в помещениях общего пользования</li> </ul> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов</p> <p>Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По графику работ</p> <p>4 раза в год (ежеквартально) по мере необходимости</p> <p>1 раз в 3 года по утвержденному графику</p> <p>1 раз в год</p>
5	<p><b>Содержание и ремонт элементов благоустройства и домашнего хозяйства:</b></p> <p>Ремонт малых форм детских площадок, ремонт и окраска элементов детских, спортивных и бельевых площадок, ремонт штaketного забора.</p> <p>Ремонт, покраска восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров</p> <p>Дератизация подвальных помещений и дезинсекция подвальных помещений</p>	<p>1 раз в год в весенний период.</p> <p>По мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>
6	<p>Аварийное обслуживание систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения</p>	<p>Круглосуточно</p>

**Состав и стоимость жилищных услуг**

Плата за содержание и ремонт помещений вносится ежемесячно в течение срока действия равномерными платежами.

Цена оплаты 1 кв.м. жилого помещения для собственников и нанимателей **отдельных квартир** составляет исходя из **общей** занимаемой площади жилого помещения.

Вид услуги	Жилые дома со всеми видами благоустройства, в т.ч. ГВС (ЦТП, бойлер, открытая схема с отдельным инженерным оборудованием) без мусоропровода и лифта
	<b>1 кв. м. общей площади</b>
<b>1. Размер платы за содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом</b>	<b>24-82</b>
в том числе:	
- уборка придомовой территории	6,72
- уборка лестничных клеток	3,05
- содержание и ремонт элементов благоустройства и домового хозяйства	0,25
- обслуживание и ремонт конструктивных элементов зданий	3,22
- обслуживание внутридомовых систем электроснабжения	0,96
- обслуживание внутридомовых систем теплоснабжения	2,37
- обслуживание внутридомовых систем горячего водоснабжения	1,81
- обслуживание внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения	1,86
- ремонтно-аварийное обслуживание	0,58
- работы непредвиденного, неотложного характера	4,00

### **Перечень услуг по управлению многоквартирным домом**

<b>Перечень работ (услуг)</b>
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества и объема выполненных работ
3. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, ведение статистической базы данных по площадям помещений, проживающим гражданам, взыскание задолженности по оплате услуг.
4. Заключение договоров, соглашений с предприятиями коммунального комплекса.
5. Осуществление контроля качества жилищно-коммунальных услуг
6. Предоставление устных разъяснений гражданам (собственникам жилых, нежилых помещений, нанимателям муниципальных площадей) о порядке пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. Работа с устными и письменными заявлениями, обращениями и жалобами граждан, предприятий, организаций, органов местного самоуправления и пр.
7. Диспетчерское обслуживание (прием заявок).
8. Осуществление регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания, предоставление выписки из лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями, документов для обмена паспортов.
9. Информационное обеспечение граждан по вопросам содержания и ремонта, отключений и ограничений в обеспечении коммунальными услугами, и иным вопросам, связанным с эксплуатацией многоквартирного дома.
10. Организация выполнения дополнительных услуг и работ по заявкам граждан.
11. Подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в соглашениях об изменении условий договора.
12. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на сайте: //www.zheu9.ru/