

Проект Договора управления МКД

г. Великие Луки

ПРОЕКТ*

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

№ _____

от «__» _____ 20__ г.

Собственники жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 182100, Псковская область, город Великие Луки, [наименование улицы, проспекта, переулка], [номер дома], [номер корпуса при наличии] (далее — многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Заказчик(и)» (или «Собственник(и)»), действующие на основании решения общего собрания, с одной стороны, и

[полное наименование управляющей организации], именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице [должность и фамилия, имя, отчество представителя управляющей организации], действующего на основании [Устава, Положения, Доверенности и пр.], с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Цель, предмет и основные положения договора

1.1. 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.

1.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Заказчиками срока за плату услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и обеспечению предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №__ от «__» _____ 20__ г.) с целью управления таким многоквартирным домом.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, утвержденного на общем собрании, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений и другими обязательными для исполнения правилами, исходящими из ЖК РФ и, принятых в целях его исполнения, правовых актов.

1.4. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее — Общее имущество), подлежащего управлению, определен в Разделе №2

настоящего договора.

1.6. Пользователями помещений признаются: Собственники жилых помещений — граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений и лица, пользующиеся нежилыми помещениями, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования.

1.7. В договоре применяются следующие понятия:

1.7.1. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуются – Наймодатели;

1.7.2. Собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам, именуются – Арендодатели;

1.7.3. Лица, пользующиеся помещениями по договору социального найма или найма, именуются — нанимателями;

1.7.4. Лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования) именуются – арендаторами;

1.7.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется — Общее собрание собственников.

1.8. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан — нанимателей и членов их семей. Наймодатели несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг, в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

1.9. Собственники нежилых помещений – Арендодатели несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг, в том числе в случае возложения Арендодателем на Арендаторов обязанности самостоятельно заключить договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, то есть обязательства собственника могут быть оплачены третьими лицами.

1.10. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в Разделе 3 настоящего договора.

2. Обязанности Сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов, и из положений настоящего договора.

2.2. Заказчики и пользователи жилых и нежилых помещений обязаны:

2.2.1. Своевременно вносить плату, предусмотренную Разделом 5 настоящего договора.

2.2.2. Использовать помещения только по назначению, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить ремонт занимаемого помещения.

2.2.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», а также требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным Законом «О пожарной безопасности». Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не производить установку дополнительных электроприёмников повышенной мощности.

2.2.4. Без согласия Управляющей организации не производить перепланировку, переустройство помещения и инженерных систем. Собственнику помещения

запрещается уменьшать размеры общего имущества в многоквартирном доме, проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения, затрагивающих интересы других собственников, без согласования с ними.

Ответственность за самовольное переустройство или перепланировку предусмотрены действующим законодательством РФ.

2.2.5. Бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их исправность. При обнаружении неисправностей немедленно принять все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации, в ремонтный участок по месту жительства или в аварийно-диспетчерскую службу по телефонам, указанным в Разделе № 4 настоящего договора.

Раздел № 4 настоящего договора носит информационный характер и может быть изменен Управляющей организацией в одностороннем порядке с уведомлением Заказчика не менее чем за 10 дней путем размещения соответствующего уведомления на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.2.6. В случае проведения перепланировки, переустройства и капитального ремонта жилого помещения обеспечить за счет собственных средств вывоз строительного мусора, по мере необходимости, но не реже одного раза в неделю.

2.2.7. Устранять за свой счет все повреждения занимаемого помещения, а также производить ремонт или замену поврежденного санитарно-технического, электро- или иного оборудования. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.2.8. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым внутридворовым насаждениям.

2.2.9. Поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места.

2.2.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы, а также не выбрасывать горячие угли и золу в мусоропровод и контейнера для сбора твердых бытовых отходов.

2.2.11. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего согласования.

2.2.12. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое или нежилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организацией (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий — в любое время;

2.2.13. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.2.14. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых заказчику, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) и индивидуальные приборы учета,

внесенные в государственный реестр средств измерений. 2.2.15. Ежемесячно в срок с 20 по 25 число месяца снимать и сообщать управляющей организации письменно или по телефону, указанному в Разделе № 4 настоящего договора, показания общих (квартирных) и (или) индивидуальных приборов учета.

2.2.16. В заранее согласованное с управляющей организацией (ее представителем) время обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

2.2.17. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.2.18. Не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний или повреждение.

2.2.19. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.2.20. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений для корректировки размера платы за жилищно-коммунальные услуги. Приходящаяся на соответствующих потребителей плата за коммунальные услуги определяется пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней.

О временно проживающих в жилом помещении гражданах Заказчики должны уведомить управляющую организацию путем направления ей соответствующего заявления в срок не позднее десяти рабочих дней с момента прибытия таких потребителей. В заявлении указывается фамилия, имя и отчество заявителя, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, даты начала и окончания их проживания в жилом помещении. Потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность которого установлена в указанном в настоящем пункте заявлении или в «Акте установления количества граждан, фактически постоянно проживающих и (или) временно проживающих в жилом помещении».

Определение платы за коммунальные услуги за указанных потребителей может производиться на основании составленного Управляющей организацией «Акта установления количества граждан, фактически постоянно проживающих и (или) временно проживающих в жилом помещении», подписанного не менее чем двумя собственниками помещений в многоквартирном доме и уполномоченным представителем управляющей организации.

2.2.21. Нести ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, проживающих совместно с Собственником.

2.2.22. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника.

2.2.23. По решению общего собрания пропорционально своей доле в общем имуществе

дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2.24. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, милиции, пожарных и аварийных машин, машин, вывозящим мусор с контейнерных площадок и т.д.

2.2.25. Инициаторам общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме уведомлять управляющую организацию о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставить информацию и материалы, необходимые для принятия решения по вопросам повестки дня.

2.2.26. В соответствии со статьей 158 ЖК РФ, статьями 44 и 46 ЖК РФ принимать решения о проведении ремонта Общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации на момент заключения настоящего договора и в период его действия.

2.2.27. В десятидневный срок со дня утверждения на общем собрании условий настоящего договора представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно.

2.2.28. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.2.29. Выбрать на Общем собрании собственников уполномоченное лицо.

2.2.30. В соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ в срок до 01 января 2012 года собственники обязаны обеспечить оснащение многоквартирного дома коллективным (общедомовыми), индивидуальными, а также общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

2.2.31. Выполнять иные обязательства, обусловленные жилищным и гражданским законодательством, иными нормативно-правовыми актами.

2.3. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами, предоставляемыми Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.4. раздела 1 настоящего договора, в течение 14 дней, с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях

жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а так же сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 14 дней с даты 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 Заказчиком условий настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 14 дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

2.3.5. Оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления в период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с «___» _____ 20__ года.

2.4.2. По заданию Собственников обеспечить оказание работ и услуг согласно перечню, приведенному в Разделе № 3 настоящего договора, а также иных соглашениях. В период действия настоящего договора проводить дополнительные осмотры общего имущества с составлением актов.

На основании актов осмотра Общего имущества определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества и иных работ и услуг, предварительные сроки, общую стоимость и стоимость, приходящуюся на 1 кв.м. общей площади помещений, о чем Управляющая организация информирует Собственников путем размещения информации на информационной доске объявлений каждого подъезда дома, о чем составляется акт (реестр) размещения соответствующей информации и подписывается представителем Управляющей организации и не менее чем двумя Собственниками.

2.4.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг согласно перечню, указанному в Разделе № 6 настоящего договора.

Коммунальные услуги, предоставляемые Заказчику, должны соответствовать нормативам и стандартам, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг (утверждены Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307), а именно:

- теплоснабжение – температура воздуха в квартире должна составлять 18 градусов по Цельсию (СНиП 2.08.89 «Жилые дома» п.п. 4.4) при условии выполнения Заказчиком мероприятий по утеплению жилого помещения; — холодное водоснабжение – качество должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода»;
- горячее водоснабжение – качество воды горячего водоснабжения должно

соответствовать требованиям ГОСТа 2874-82; температура воды, подаваемая к водоразборным точкам (краны, смесители) должна быть не менее 50 градусов, но не более 75 градусов по Цельсию;

- электроснабжение должно соответствовать параметрам электрической энергии по действующему стандарту. При этом Заказчик не должен устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающие технологические возможности внутридомовой электрической сети (не более 4 Квт).

2.4.4. Информировать Заказчиков об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения информации об этом на оборотной стороне указанных платежных документов.

2.4.5. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.4.6. Устранять аварии в сроки согласно Правилам технической эксплуатации жилищного фонда РФ, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003г. №170.

2.4.7. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Заказчика в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить заказчику для ознакомления указанный журнал.

2.4.8. Производить уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в порядке, указанном в пп. 60-63 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.4.9. Передать техническую документацию 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 в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – 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.

2.4.10. Оформлять и выдавать заказчикам квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

2.4.11. Управляющая организация ежегодно в срок не позднее 30 марта представляет Заказчикам отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год путем его размещения на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома. Также отчет однократно может быть предоставлен любому собственнику по его письменному заявлению.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей

в рамках действующего договора.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчиков или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения обратиться в Управляющую организацию для составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. Осуществлять иные права, установленные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ГК РФ, ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. На начисление и сбор платы со всех собственников (нанимателей, арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг (работ) по настоящему договору.

3.2.4. Принимать меры по взысканию с заказчиков (нанимателей, арендаторов) задолженностей по настоящему договору; при нарушении заказчиками и пользователями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных пунктом 4.2.3. раздела 1 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном пунктом 5.2.7. раздела 1 настоящего договора. Принимать меры по взысканию с собственников помещений задолженности за жилищно-коммунальные и прочие услуги по настоящему договору в судебном порядке.

3.2.5. Получать бюджетные средства (субсидии, финансовую помощь), предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством и обеспечивать их расходование в соответствии с целевым назначением.

3.2.6. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ (услуг) по настоящему договору.

3.2.8. Управляющая организация уполномочена на представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед третьими лицами в связи с порчей или незаконным использованием общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация также уполномочена предоставлять общее имущество многоквартирного дома в соответствии с п.1 ст.36 ЖК РФ в пользование третьим лицам (для размещения на общем имуществе антенн, установки кондиционеров, размещения и установки рекламных объектов и конструкций, вывесок и полиграфической продукции, оптико-волоконных кабелей, оборудования и пр.) на основании договоров пользования общим имуществом многоквартирного дома (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на заключение которых с третьими лицами

уполномочена Управляющая организация; при этом применять рекомендуемые формы договоров и ставки, утверждаемые Управляющей организацией на каждый календарный год при принятии собственниками соответствующих решений на общем собрании.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 26.05.2006г., подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа.

3.2.10. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг после письменного предупреждения потребителя в случае:

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (устанавливаются производителями услуг по согласованию с Заказчиком в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, правилами технической эксплуатации, положениями о проведении текущих и капитальных ремонтов и другими нормативными документами, договорами о снабжении энергетическими и иными ресурсами между Исполнителем и ресурсоснабжающими организациями);
- неполной оплаты потребителем коммунальных услуг (газоснабжение, электроснабжение и горячее водоснабжение согласно п. д) ст. 50 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307);
- выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам согласно п. в) ст. 53 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов.

Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжения, а также водоотведения;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.11. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в административных, судебных и иных органах по защите их прав и законных интересов.

3.2.12. Средства, полученные за счет экономии по ресурсосбережению, оставлять на расчетном счете Управляющей организации или лицевого счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг.

3.2.13. В случае непредставления или несвоевременного предоставления Собственником или иными Пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с

последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

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

3.2.15. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора:

4.1.1. Цена договора на момент его подписания определяется:

-стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества согласно Разделу № 5 настоящего договора;

-стоимостью коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), рассчитываемых от объема потребляемых ресурсов (оказанных коммунальных услуг) в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего договора.

4.1.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, и коммунальных услуг устанавливается в один календарный месяц.

4.1.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Заказчика пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество (часть 1 статьи 158 и части 2 статьи 39 ЖК РФ).

Размер платы для Нанимателей (Арендаторов) за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества и коммунальные услуги определен договором социального найма или найма (договором аренды).

4.1.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт принимается на срок не менее чем один год и не может быть меньше, чем размер, установленный уполномоченными органами для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма.

4.1.5. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения и отказались от применения размера такой платы, предложенного управляющей организацией, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, а если он не будет установлен, то применяется размер платы, установленный уполномоченными органами для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма.

4.1.6. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту (реконструкции дома) и отдельных элементов устанавливается по соглашению между Управляющей организацией и Заказчиками. Основанием для установления цены договора является решение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома,

согласованное с Управляющей организацией.

4.1.7. При выделении средств из федерального бюджета на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, собственники жилых (нежилых) помещений производят софинансирование в размере 5 процентов от выделенной суммы.

4.1.8. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства, в т.ч. Правилами предоставления коммунальных услуг (утверждены Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. № 307).

4.1.9. Неиспользование Заказчиком занимаемого помещения в многоквартирном доме не является основанием для не внесения платы по настоящему договору за исключением оплаты работ и услуг, рассчитываемой на одного жителя или оплачиваемых согласно показаниям приборов учета.

4.1.10. Размер оплаты работ и услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом подлежит обязательной ежегодной индексации без согласования с Заказчиками:

- изменение размера платы за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги происходит ежегодно в соответствии с изменениями предельных максимальных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и изменением предельных максимальных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги с учетом соотношения платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги соответственно затратам на содержание и ремонт жилья и затрат по оказанию коммунальных услуг, которые утверждаются Государственным комитетом Псковской области по тарифам Администрации Псковской области;
- в размере официального уровня инфляции в РФ, установленного органами государственной власти за истекший год.

Одновременно Управляющей организацией может применяться один из указанных способов индексации.

4.1.12. В случае не исполнения собственником помещения обязательств по предоставлению в установленный срок показаний индивидуальных приборов учета, управляющая организация может произвести начисление коммунальных платежей в соответствии с нормативами потребления. При последующем предоставлении собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета управляющая организация производит перерасчет платы по фактическому потреблению с учетом затрат на такой перерасчет (размер затрат утверждается Приказом руководителя Управляющей организации об утверждении расчета стоимости затрат и подлежит оплате Заказчиком).

4.1.13. 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.

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

4.2.1. Внесение платы по настоящему договору осуществляется Заказчиками, нанимателями и арендаторами (далее — плательщики) соразмерно их обязательствам, установленным настоящим договором, на основании платежных документов,

выставляемых в адрес соответствующих плательщиков управляющей организацией (либо иным уполномоченным ей лицом).

4.2.2. Форма и содержание платежных документов по видам платежей определяются Управляющей организацией. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг. Платежные документы представляются плательщикам не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.3. Срок внесения платы по настоящему договору устанавливается до 25 числа месяца, следующего за отчетным, если иной (более поздний) срок не указан в платежном документе.

4.2.4. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.

4.2.5. Управляющая организация может в договоре энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией передать ей право напрямую взимать с Заказчика плату за коммунальную услугу «электроснабжение» полностью (за электроэнергию, потребленную как на индивидуальные, так и на общедомовые нужды) или частично (за электроэнергию, потребленную только на индивидуальные нужды).

В этом случае оплата Заказчиками коммунальной услуги «электроснабжение» соответственно полностью или частично производится напрямую в адрес ресурсоснабжающей организации по отдельно выставляемым квитанциям.

4.2.6. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии Электроснабжение в местах общего пользования оплачивается Заказчиками ежемесячно по фактическому объему потребления электроэнергии (согласно показаниям коммунального прибора(ов) учета) пропорционально доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.2. Управляющая организация в случае не предоставления Собственниками доступа в занимаемое помещение, вызванного необходимостью проведения аварийно-восстановительных работ, ответственности не несет.

5.1.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Разделе № 2 настоящего Договора, 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.

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением

действующего законодательства;

- не исполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные ресурсы (коммунальные услуги).

5.1.6. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.1.7. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.1.8. 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.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и (или) капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут материальную ответственность перед третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред).

5.2.2. При наложении штрафов на Управляющую организацию контролирующими организациями в случаях обнаружения ими не соответствия состояния Общего имущества дома нормам жилищного законодательства и технических регламентов из-за непринятия Заказчиками решения о необходимости проведения капитального ремонта, Заказчики обязаны возместить сумму штрафа Управляющей организации. Размер суммы штрафа для каждого Заказчика определяется пропорционально его доле в праве собственности на Общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

5.2.3. Заказчик несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный управляющей организации в результате противоправных действий заказчика в период действия настоящего договора.

5.2.4. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Заказчика или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает Управляющая организация за счет Заказчика, либо, с согласия Управляющей организации, Заказчик.

5.2.5. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не производятся регламентные работы, в том числе по капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества многоквартирного дома или отдельных элементов, согласно п. 2.2.26. раздела 1 настоящего договора, ответственность за состояние общего имущества дома и его ухудшение ложится на Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Заказчики обязаны уплатить Управляющей организации пени в

размере и в порядке, установленными пунктом 14 статьи 155 ЖК РФ.

5.2.7. В случае порчи общего имущества многоквартирного дома Заказчик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2.8. Заказчики несут ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, проживающих совместно с ними.

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

5.2.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Заказчиками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «___» _____ 20__ г. и действует ___ (_____) год(а)/лет.

О желании прекратить договорные отношения в связи с истечением его срока действия сторона должна в письменной форме уведомить об этом другую сторону не позднее, чем за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора. В случае невыполнения данного условия стороны продолжают нести все обязательства по настоящему договору.

В случае если к моменту окончания срока действия настоящего договора отсутствует уведомление стороны о его прекращении, изменении, либо о заключении нового договора, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующий календарный год.

Действие данного пункта применяется сторонами неограниченное количество раз до момента возникновения оснований, влекущих прекращение договорных отношений.

6.2. Договор подлежит изменению по соглашению сторон, а также в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

6.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

а) По инициативе Заказчика 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 общего собрания (с приложениями) и иных документов, подтверждающих законность принятого Собственниками решения;

б) По инициативе управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

в) По соглашению сторон.

г) В судебном порядке.

д) В случае смерти Заказчика, со дня смерти.

е) В случае ликвидации Управляющей организации.

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

з) По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.4. Отчуждение помещения одним или несколькими из Собственников новому(ым) Собственнику(ам) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Управляющей организации у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору при условии отсутствия задолженности по оплате услуг (работ) по настоящему договору.

В случае возникновения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Управляющей организации у нового(ых) Собственника(ов) обязательства по настоящему договору возникают с момента регистрации права собственности на помещение(я) в многоквартирном доме.

6.5. 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.

6.6. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате услуг (работ) Управляющей организацией по настоящему Договору.

6.7. Ранее действовавшие договоры управления многоквартирным домом, договоры о выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме расторгаются Заказчиками (Собственниками) с момента вступления в действие настоящего договора.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

8.3. Ежегодно в течение первого квартала текущего года управляющая организация предоставляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется уполномоченному собственниками лицу или путем вывешивания отчета в письменном виде на досках объявлений в каждом подъезде.

8.4. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов о выполнении работ и оказании услуг, а также иных актов

осуществляет уполномоченное собственниками лицо. 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 случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

8.5. Контроль собственниками помещений деятельности управляющей организации осуществляется путем предоставления управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год.

РАЗДЕЛ 2. СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

3. Серия, тип постройки

4. Год постройки

5. Степень износа по данным государственного технического учета

6. Степень фактического износа

7. Год последнего капитального ремонта

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу

9. Количество этажей

10. Наличие подвала

11. Наличие цокольного этажа

12. Наличие мансарды

13. Наличие мезонина

14. Количество квартир

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)

18. Строительный объем _____ куб.м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв.м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв.м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв.м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв.м

20. Количество лестниц _____ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв.м

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв.м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв.м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____?

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
-------	---------------------------------------	--	--

1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия	чердачные	
		междуэтажные	
		подвальные	
		(другое)	
5	Крыша		
6	Полы		
7	Проемы	окна	
		двери	
		(другое)	
8	Отделка	внутренняя	
		наружная	
		(другое)	
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	ванны напольные	
		электроплиты	
		телефонные сети и оборудование	
		сети проводного радиовещания	
		сигнализация	
		мусоропровод	
		лифт	
		вентиляция	
		другое	
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	электроснабжение	
		холодное водоснабжение	
		горячее водоснабжение	
		водоотведение	
		газоснабжение	
		отопление (от внешних котельных)	
		отопление (от домовой котельной)	
		печи	
		калориферы	
		АГВ	
(другое)			
11	Крыльца		
12	другое		

РАЗДЕЛ 3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:

- подметание земельного участка в летний период (5 раз в неделю)
- уборка мусора с газона (5 раз в неделю)
- сезонное выкашивание газонов (3 раза в сезон)
- мелкий ремонт и окраска малых форм (по мере необходимости)
- обрезка деревьев (по заявлению граждан)
- подрезка изгороди из кустарников (1 раз в год)
- сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов (5 раз в неделю)
- сдвигка и подметание снега при снегопаде (5 раз в неделю и, при необходимости, в выходные и праздничные дни)
- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд (5 раз в неделю)
- посыпка территории песком в зимнее время (по мере необходимости)
- погрузка, вывоз и разгрузка травы, листьев, веток (по мере необходимости)
- погрузка, вывоз и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов (по мере необходимости)
- сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО) (5 раз в неделю)
- уборка мусора на контейнерных площадках (5 раз в неделю)

1.2. Санитарное содержание мест общего пользования многоквартирного дома:

- укрепление водосточных труб, колен и воронок (по мере необходимости)
- дератизация и дезинсекция (при необходимости)
- снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации (по мере необходимости)
- уборка мусора с кровли (1 раз в год)
- укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета (по мере необходимости)
- закрытие слуховых окон и выходов на кровлю (1 раз в год)
- закрытие люков и входов на чердак (по мере необходимости)

	<ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности оголовков вентиляционных каналов (1 раз в год) - устранение неисправности вентиляционных шахт (по мере необходимости) - подметание лестничных площадок и маршей (2 раза в неделю) - мытье лестничных площадок и маршей (2 раза в месяц)
1.3. Содержание газового оборудования:	<ul style="list-style-type: none"> - аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО (АДО ВДГО) — круглосуточно - техническое обслуживание ВДГО (ТО ВДГО) — 1 раз в 3 года
1.4. Содержание лифтового оборудования:	<ul style="list-style-type: none"> - техническое обслуживание лифтов (в соответствии с требованиями законодательства) - техническое обслуживание линейно-диспетчерской системы связи (ТО ЛДСС) - <i>при наличии</i> (в соответствии с требованиями законодательства) - страхование и освидетельствование лифтов (в соответствии с требованиями законодательства) - экспертиза лифтов (в соответствии с требованиями законодательства) - содержание диспетчерского пульта — <i>при наличии</i> - аттестация персонала (в соответствии с требованиями законодательства) - подметание и влажная уборка в кабинах лифта (2 раза в неделю)
1.5. Техническое обслуживание общих коммуникаций (инженерное оборудование)	<p>а) центральное отопление:</p> <ul style="list-style-type: none"> - консервация и расконсервация систем центрального отопления (1 раз в год); - регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных (по мере необходимости); - регулировка и набивка сальников (1 раз в год); - уплотнение сгонов (по мере необходимости); - испытание систем центрального отопления (1 раз в год); - отключение радиаторов при их течи (по мере необходимости); - промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим

способом (1 раз в год);

- слив воды и наполнение водой системы отопления (1 раз в год);

- ликвидация воздушных пробок во внутридомовой системе отопления (по мере необходимости);

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляционных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных (по мере необходимости)

- уплотнение сгонов (по мере необходимости);

- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, канализации (1 раз в год);

- консервация и расконсервация поливочной системы (1 раз в год);

- прочистка дренажных систем (по мере необходимости);

- проверка исправности канализационной вытяжки (2 раз в год);

- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных (по мере необходимости);

- ликвидация воздушных пробок во внутридомовой системе горячего водоснабжения (по мере необходимости);

в) электроснабжение:

- замена перегоревших электроламп (по мере необходимости);

- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки (по мере необходимости);

- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах (1 раз в 3 месяца);

- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов (по мере необходимости);

- проведение поверки коллективных (общедомовых) и коммунальных приборов учета (в соответствии требованиями нормативными документами)

- проверка заземления и замеры сопротивления электрокабелей (1 раз в год);

	- проверка заземления электрооборудования (1 раз в год);
1.6. Аварийное обслуживание	а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:
(в выходные и праздничные дни — круглосуточно; в рабочие дни — с 17.00 до 08.00 часов)	- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
	- установка бандажей на трубопроводе;
	- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
	- ликвидация засора канализации внутри строения;
	- ликвидация засора канализационных труб “лежаков” до первого колодца;
	- заделка свищей и зачеканка раструбов;
	- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
	- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;
	б) центральное отопление:
	- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
	- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
	- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
	- смена небольших участков трубопровода (до 2 м.);
	- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;
	в) электроснабжение:
	- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
	- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
	- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
	- замена плавких вставок в электрощитах;

	<p>г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отрывка траншей; - откачка воды из подвала; - вскрытие и закрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; - отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, слив отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности - прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока и внутреннего водостока
<p>2. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:</p>	
<p>2.1. Фундаменты:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др. (до 10%*) - устройство и ремонт вентиляционных продухов - смена или ремонт отмостки (до 10%*) - восстановление приямков, входов в подвалы
<p>2.2. Стены и фасады:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен (до 5%*) - герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей (до 5%*) - заделка отверстий, гнезд, борозд(кроме искусственных нарушений) - восстановление отдельных карнизов - ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей - смена участков обшивки деревянных стен (до 5%*) - восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки (до 5%*)
<p>2.3. Перекрытия:</p>	<p>заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий (до 5%*)</p>
<p>2.4. Крыши:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей (до 10%*) - восстановление и ремонт коньковых и карнизных

	<p>вентиляционных продухов</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт слуховых окон и выходов на крыши - частичный ремонт водосточных труб (до 10%*) - смена колпаков на дымовых и вентиляционных трубах
2.5. Оконные и дверные заполнения:	<ul style="list-style-type: none"> - смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений - установка доводчиков пружин, упоров и пр. - смена оконных и дверных приборов - замена разбитых стекол (кроме полного восстановления 2-го остекления)
2.6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:	<ul style="list-style-type: none"> - заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок - частичная замена и укрепление металлических перил - восстановление или замена отдельных элементов крылец - восстановление козырьков над входами в подъезды и над балконами верхних этажей (при наличии их в первоначальном проекте на дом) - ремонт кровли над входами в подвал
2.7. Полы:	<ul style="list-style-type: none"> - замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома (до 5%*)
2.8. Текущий ремонт общих коммуникаций (инженерное оборудование МКД) (до 15%*):	<p>а) центральное отопление:</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры - установка (при необходимости) воздушных кранов - утепление труб, приборов, расширительных баков - восстановление разрушенной тепловой изоляции <p>б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов - утепление и замена арматуры расширительных баков на чердаке;

замена внутренних пожарных кранов

- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности

в) электроснабжение и электротехнические устройства:

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)
- замена светильников
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов

3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

Проводится по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при его согласовании с управляющей организацией

4. Управление многоквартирным домом:

- Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями;
- Организация работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в т.ч. сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта;
- Планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов общего имущества многоквартирного дома в пределах плановых поступлений финансовых средств;
- Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение;
- Подготовка предложений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов;
- Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов;

- Выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения;
- Организация работ по техническому и аварийно-ремонтному обслуживанию;
- Организация санитарного содержания придомовой территории и мест общего пользования ;
- Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с подрядными и обслуживающими организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ, ведение претензионной работы (в том числе защита интересов в суде и др. органах);
- Финансирование работ (услуг) подрядных и обслуживающих организаций в соответствии с заключенными договорами;
- Организация ресурсоснабжения, заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг (ресурсов), осуществление контроля за качеством услуг, ведение претензионной работы (в том числе защита интересов в суде и др. органах);
- Прием жителей, рассмотрение их обращений, ведение учета и рассмотрение заявлений и жалоб граждан;
- Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, а также по другим вопросам;
- Взыскание задолженности за жилье и коммунальные услуги;
- Информирование граждан — Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги;
- Обеспечение взаимодействия с государственными, административными и контролирующими органами;
- Участие в проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;
- Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги;
- Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;
- Осуществление регистрационного учета граждан;
- Снятие показаний коллективных (общедомовых) и коммунальных приборов учета (ежемесячно);
- Осуществление контроля за правильностью снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;
- Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;
- Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также

документов, являющихся основанием для их использования иными лицами;

-Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома;

-Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги;

-Обеспечение раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами

5. Прочие работы и услуги:

Проводятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при их согласовании с управляющей организацией

*По настоящему договору удельный вес заменяемых элементов многоквартирного дома в процессе текущего ремонта не должен превышать установленного уровня.

В случаях, предусмотренных с пунктами 3.2.14. и 3.2.15. раздела 1 настоящего договора, управляющая организация имеет право принимать решение о включении в план работ по настоящему договору иных работ (услуг); а также, при недостаточном объеме финансирования, принимать решение об исключении из плана работ по настоящему договору работ, на проведение которых недостаточно полученных от заказчиков (нанимателей, арендаторов) средств.

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТОЧКА

1. Информация о телефонах диспетчерских (аварийных) служб.

2. Сообщение Управляющей организации о показаниях общих (квартирных) и (или) индивидуальных приборов учета может производиться Заказчиками письменно или по телефону _____.

РАЗДЕЛ 5. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

на 2010 год

№ п/п	Вид работ и услуг	Стоимость в месяц, руб./кв.м.)
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	
2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	

3	Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	По решению общего собрания собственников помещений в МКД при согласовании с управляющей организацией
4	Управление многоквартирным домом	
5	Прочие работы и услуги	По решению общего собрания собственников помещений в МКД при согласовании с управляющей организацией
Итого (без учета пунктов 3 и 5):		

При выделении средств из федерального бюджета на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, жильцы производят софинансирование в размере 5 процентов от выделенной суммы.

В стоимость услуг включена рентабельность управляющей организации в размере ___%.

РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:

1. Холодное водоснабжение;
2. Горячее водоснабжение;
3. Водоотведение;
4. *Электроснабжение (или Электроснабжение в местах общего пользования);*
5. *Газоснабжение;*
6. Отопление;

путем заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров от имени, в интересах и за счет Собственников.

При наличии у собственников (арендаторов) нежилых помещений и ресурсоснабжающих организаций присоединенных сетей, они самостоятельно заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов (на оказание коммунальных услуг). При отсутствии присоединенных сетей оплата коммунальных ресурсов (коммунальных услуг) собственниками (арендаторами) нежилых помещений производится непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций на основании заключенных с ними и Управляющей организацией трехсторонних соглашений. В случае если нежилые помещения оборудованы приборами учета коммунальных ресурсов (услуг), которые подключены после коллективного (общедомового) прибора учета, то собственники (арендаторы) таких помещений обязаны оплачивать потери коммунальных ресурсов (а также коммунальные ресурсы используемые на общедомовые нужды), рассчитанные по правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, если иное не установлено законодательством РФ.

**РАЗДЕЛ 7. АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОБСЛУЖИВАНИЯ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ
И СОБСТВЕННИКОМ, НАНИМАТЕЛЕМ, АРЕНДАТОРОМ ИЛИ ИНЫМ
ЗАКОННЫМ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ ПОМЕЩЕНИЕМ СОБСТВЕННИКА.**

(разработано на основании ст. 36 ЖК РФ; Постановления Правительства РФ от 13.08.06г. №491; Постановления Правительства РФ от 23.05.06г. №307)

№ п/п	Зона ответственности обслуживания Управляющей организации	Зона ответственности собственника, нанимателя, арендатора жилого (нежилого) помещения МКД	Граница ответственности
1.	Внутридомовая система отопления		
	Трубопроводы, стояки, ответвления от стояков, лежаки, обогревающие элементы(лестничных клеток, общих коридоров), обогревающие более одного жилого или нежилого помещения Регулирующая и запорная арматура, общедомовые приборы учета тепловой энергии и др. оборудование расположенное на этих сетях.	Обогревательные элементы отдельного жилого или нежилого помещения.	Первое резьбовое соединение от стояка отопления к нагревательному элементу.
2.	Внутридомовая система горячего и холодного водоснабжения		
	Трубопроводы ХВ и ГВ состоящие из стояков, лежаков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков.	Запорная арматура, внутриквартирная разводка трубопроводов, сантехническое оборудование отдельного жилого (нежилого) помещения.	Первое резьбовое соединение на ответвлении от общего стояка водоснабжения к отдельному жилому (нежилому) помещению.
3.	Внутридомовая система водоотведения		
	Трубопроводы водоотведения, состоящие из лежаков, стояков, фасонных частей.	Внутриквартирная разводка до «тройника» на общем стояке водоотведения.	Раструб отвода «тройника» на общем стояке водоотведения к отдельному жилому (нежилому) помещению.
4.	Внутридомовая система электроснабжения		
	Внутридомовая система электроснабжения состоящая из вводных шкафов, вводно –	Внутриквартирные электропроводки, электрическое	Контакты болтовых соединений отходящих нулевых и

	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.	оборудование отдельного жилого (нежилого) помещения.	фазных проводов от стояков электроснабжения в поэтажных щитках.
5.	Внутридомовая система газоснабжения		
	Групповые газовые установки, наружные и внутридомовые сети газопровода, запорно – регулируемые и другое оборудование расположенное на данных сетях да первого отключающего устройства в отдельном жилом помещении.	Первое отключающее устройство (кран, вентиль) квартирная разводка газопровода, газовые приборы.	Место присоединения первого отключающего устройства на ответвлении от общего стояка газопровода на отдельное жилое (нежилое) помещение.
6.	Строительные конструкции		
	а) Балконы, лоджии, веранды, террасы (которые являются конструктивными элементами подъезда, лестничных клеток), обслуживающие более одного жилого (нежилого) помещения, несущие конструкции балконов, лоджий (а именно железобетонные плиты отдельных квартир и мест общего пользования) б) Оконные и дверные заполнения: оконные заполнения на лестничной клетке, входные двери в подъезд, выходы на чердак (кровлю) в подвал.	а) Балконы, лоджии веранды, террасы относящиеся к конкретному жилому или нежилому помещению: ненесущие конструкции ограждений балконов, лоджий, остекление лоджий, балконов. б) Оконные и дверные заполнения отдельного жилого (нежилого) помещения, входная дверь в квартиру.	Составлено на основании Письма № ЮТ 4272/03 от 12 октября 2005г. Федерального Агентства по строительству и жилищно коммунальному хозяйству; ст. 36 ЖК РФ.

РАЗДЕЛ 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Заказчики и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

2. Если какое-то из положений настоящего договора будет или станет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.
3. Условия настоящего договора распространяются на Заказчиков, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения ими обязательств по подписанию настоящего договора.
4. Настоящий договор подписывается после утверждения его условий Общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников, и подлежит представлению Управляющей организации, Заказчикам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию.
5. Настоящий договор составлен на _____ листах в количестве 2-х экземпляров, один из которых хранится у управляющей организации, а другой – у уполномоченного лица. Любой из собственников (заказчиков) может однократно получить копию настоящего договора у уполномоченного лица или управляющей организации.
6. Цены за услуги, указанные в настоящем договоре, определены только для настоящего договора и не могут служить прецедентом или конкурентным материалом при заключении аналогичных договоров.
7. Заказчики гарантируют, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой Заказчик(и) заключил(и) договор управления многоквартирным домом.

РАЗДЕЛ 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

Заказчики:

№ помещения	Ф.И.О., / наименование собственника жилого (нежилого) помещения — Заказчика	паспортные данные / реквизиты	право устанавливающий документ, реквизиты свидетельства о праве собственности	Дата подписания	подпись
...					

(*) — данный договор не является офертой; при заключении основного договора с собственниками помещений в каком-либо многоквартирном доме положения данного договора могут быть изменены с учетом индивидуальных особенностей дома.