

**Договор
управления 5-ти этаж. многоквартирным домом**

г. Барнаул

« ____ » _____ 2016г.

Гражданин _____ владеющий на праве собственности жилым помещением по адресу: г. Барнаул, ул. _____, _____ - кв. № _____, именуемый в дальнейшем Собственник жилого помещения, с одной стороны, и ООО УК «ЖЭУ-24» в лице генерального директора Овчаренко Ивана Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. _____ (далее – многоквартирный дом) в течение согласованного срока.

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение собственникам помещений многоквартирного дома и лицам, пользующимся помещениями в порядке, установленным настоящим договором;
- осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении, которого осуществляется управление, определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ...» с учетом технической документации на многоквартирный дом, а именно:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные 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, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным отражены в п.5-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ..., утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

1.3. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника в период срока действия договора, установленного п.7.1. настоящего договора.

1.5. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации с момента заключения настоящего договора.

Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Собственниками помещений.

1.6. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан (собственников) путем оказания услуг по управлению домом, надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню, приведенному в приложении № 1 к настоящему договору, который является его неотъемлемой частью.

1.7. Капитальный ремонт многоквартирного дома осуществляется на основании решения общего собрания собственников в соответствии с нормами действующего законодательства.

1.8. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

1.9. Управляющая организация обеспечивает собственника помещения коммунальными услугами путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг собственником.

1.10. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации, а также нормативными актами органов местного самоуправления:

-«Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. № 307 « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

-«Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354 « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

-«Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»

-«Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

1.11. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация вправе оказывать собственникам помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечень работ, указанных в п. 1.6. настоящего договора на основании решения общего собрания собственников.

1.12. Управляющая организация вправе оказывать собственникам помещений услуги, работы, не вошедшие в перечень работ, указанных в п. 1.6. настоящего договора за дополнительную плату.

Работы будут выполняться самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

2. Обязанности сторон

2.1.Собственники жилых помещений обязаны:

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.1.7. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, загромождающих канализацию. Не допускать загромождения коридоров, лестничных клеток. Производить уборку отходов при выгуле домашних животных на придворовой территории.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.1.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.11. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, а также следить за сохранностью данных приборов.

2.1.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.13. Через специально уполномоченный общим собранием орган (совет многоквартирного дома) ежегодно утверждать, подписывать планы работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с учетом суммы денежных средств, имеющихся в наличии на счете управляющей организации по данному дому.

2.1.14. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.1.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

2.1.16. Собственник помещения многоквартирного дома обязан предоставлять в Управляющую организацию правоустанавливающие документы на помещение в течение 5 дней со дня их получения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

2.1.17. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, требующегося с квартиры, помещения, осуществить в своей квартире, помещении демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору не позднее чем через 30 дней со дня его подписания (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, указанным в приложении № 1 настоящего договора.

2.2.3. Провести совместно с собственниками оценку технического состояния многоквартирного дома и находящегося в нем общего имущества собственников не позднее 30 календарных дней со дня подписания договора. По результатам оценки технического состояния многоквартирного дома составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и представителем собственников. Составленный акт является основанием для формирования и внесения предложений Управляющей организацией собственникам о перечне и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.4. Обеспечить предоставление собственникам помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п.1.9 настоящего договора. Виды коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

2.2.5. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.6. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.2.9. Направлять Собственникам жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.2.10. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.2.11. Рассматривать жалобы, заявления, претензии собственников помещений, касающиеся предоставления услуг, содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленные законом сроки, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

- 2.2.12. Осуществлять бесплатную опломбировку ИПУ по заявлению собственника в течении десяти дней.
- 2.2.13. Осуществлять беспрепятственную выдачу по заявлениям Собственников или граждан, зарегистрированных в жилых помещениях в МКД, справок о составе семьи, выписок из поквартирных карт, справок о состоянии лицевых счетов и т.д.
- 2.2.14. Готовить и представлять Собственникам предложения о передачи объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме.
- 2.2.15. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 2.2.16. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказания услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Уведомить Собственников (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб.
- 2.2.17. Производить осмотры многоквартирного дома, жилых и не жилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации, с привлечением представителя собственников, в порядке не менее 2 раз в год и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающих состояние дома.
- 2.2.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее третьим лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- 2.2.19. Обеспечить предоставление платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственникам и нанимателям, путем их передачи в почтовые ящики, до 5 числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.
- 2.2.20. Информировать Собственников и нанимателей о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.2.21. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.
- 2.2.22. На основании заявки собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению собственника.
- 2.2.23. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение.
- 2.2.24. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

3. Права сторон

3.1. Собственник имеет право:

- 3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг, установленных настоящим договором качества, безопасных для собственников помещений.
- 3.1.2. Перечень работ, отраженный в приложении № 1 настоящего договора изменить, дополнить на основании решения (протокола) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учётом предложений управляющей компании при соответствующем повышении тарифа за содержание, текущий ремонт.
- 3.1.3. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.
- 3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.
- 3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.2. Собственник не вправе:

- 3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.
- 3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Блокировать систему внутриквартирной вентиляции.

3.2.6. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковок.

3.2.7. Использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

3.2.8. Сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию.

3.2.9. Нарушать тишину и покой в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от собственника помещения оплаты услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника помещения.

3.3.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с собственником помещения время, работников Управляющей организации, а также иных лиц, действующих от имени Управляющей организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, электроснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.6. Производить перечень действий (операций) с персональными данными (фамилия, имя, отчество, год рождения, место рождения, адрес) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, согласно п.3 ст.3 ФЗ № 152 от 27.07.2006г. «О персональных данных».

3.3.7. По запросу специально уполномоченного собственниками органа предоставлять данные для проведения голосования на Общем собрании.

3.3.8. Сдавать в аренду общее имущество многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствии со ст. 36 ЖК РФ. 60% доходов от сдачи в аренду этого имущества направлять на ремонт и обслуживании многоквартирного дома, 40% направлять на уставные цели управляющей организации.

3.3.9. Вносить предложения по изменению перечня работ, услуг (приложение № 1 договора) и стоимости предлагаемых работ и услуг по результатам осмотра элементов общего имущества многоквартирного дома, оценки состояния общего имущества многоквартирного дома и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов собственников, для утверждения их на общем собрании.

3.3.10. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг, но не примут решение о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном управляющей организацией: 1. Исполнять прежний перечень работ и услуг по Договору; 2. Вынести на рассмотрение общего собрания собственников возможность внесения в перечень работ и услуг дополнительные (услуги) работы из предложенных без изменения стоимости договора и внесения дополнительных средств; 3. В одностороннем порядке досрочно расторгнуть договор управления в соответствии с п. 7.3. Договора.

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

3.4.1. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Порядок внесения платы за содержание, текущий ремонт жилья определен ст. 155 ЖК РФ.

3.4.2. Собственник несвоевременно или не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги несет ответственность в соответствии с ч.14 ст. 155 ЖК РФ.

3.5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.5.1. Цена договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) для собственника определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ). Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет управляющая организация.

3.5.2. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении № 1 настоящего договора с 1 кв.м. общей площади квартиры, в том числе за услуги по управлению многоквартирным домом устанавливается на основании решения

(протокола) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Указанная стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно может быть проиндексирована управляющей организацией на уровень инфляции, утвержденный уполномоченным государственным органом, в случае если собственники помещений многоквартирного дома не приняли решение об установлении тарифа.

Изменение стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме может быть осуществлено на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии со ст. 45-48 ЖК РФ с учетом предложений управляющей организации.

3.5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5.4. Не использование помещений, не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.5.5. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается на основании решения общего собрания собственников. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ст. 154, 158 ЖК РФ).

3.6. Порядок использования средств перечисляемых в счет содержания, текущего ремонта.

Средства, перечисляемые Собственником в счет содержания и текущего ремонта расходуются на работы и услуги, перечисленные в приложении № 1 настоящего договора и согласно калькуляции Управляющей организации.

3.7. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В соответствии со ст. 161.1. Жилищного Кодекса РФ, председатель совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных **частью 2 статьи 162** Жилищного Кодекса.

Совет дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Управляющей организации:

4.1.1. 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 освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины собственников и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.2. Ответственность Собственника:

4.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

4.2.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками членами их семей, имуществу которых причинен вред) материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.2.3. Собственники жилых помещений не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации, а также иных лиц, действующих от имени Управляющей организации, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

3. Порядок разрешения споров

5.1. 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.

5.2. 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.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в марте текущего года за предыдущий год на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и путем размещения его на официальном сайте управляющей организации. Также в указанный срок отчет предоставляется собственнику по его заявлению.

6.2. Форма, содержание отчета определяется управляющей организацией самостоятельно, так как законодательством РФ определенная форма и содержание отчета не установлены.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента (даты) выбора собственниками помещений управляющей организации ООО «ЖЭУ-21», оформленного протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и действует в течение одного года.

С момента (даты) выбора собственниками помещений управляющей организации ООО «ЖЭУ-21», действие договора с предыдущей управляющей организацией прекращается.

7.2. По истечению срока действия настоящего договора, если ни одна из сторон не изъявит желание расторгнуть договор в письменном виде за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора, договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

7.3. Досрочно договор может быть расторгнут Управляющей организацией в одностороннем порядке путем уведомления собственников помещений за 30 дней до расторжения договора, а также в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

7.4. Досрочно договор может быть расторгнут собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 8² ст. 162 ЖК РФ.

7.5. В случае реорганизации Управляющей организации её права и обязанности по настоящему договору в полном объеме приобретает организация, осуществляющая правопреемство ООО «ЖЭУ-21».

7.6. Приложение № 1 к настоящему договору является неотъемлемой его частью.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО УК «ЖЭУ-24»
656060 г. Барнаул, ул. Шукшина, 32
тел. 43-70-23
ИНН 2223608798, КПП 222301001
р/с 40702810816000000355
Сибирский филиал ОАО КБ «ФорБАНК»
к/с 30101810101730000756
БИК 040173756, ОГРН 1152225031837

Собственник: ФИО, подпись, адрес, тел.

Генеральный директор: _____
Овчаренко И.А. м.п.

Перечень работ
по содержанию общего имущества в 5-ти эт. многоквартирном доме

1. Осмотр общего имущества.

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирных домов, относящихся к общему имуществу, в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Устранение незначительных неисправностей на внутридомовых системах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализования, относящихся к общему имуществу:

смена вентилях, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.;

регулировка кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.;

прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах;

промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.;

регулировка и наладка систем центрального отопления;

промывка и опрессовка системы центрального отопления;

удаление с крыш снега и наледи;

очистка кровли от мусора, грязи, листвы.

2. Освещение помещений общего пользования. Работы и затраты на освещение помещений общего пользования.

Устранение незначительных неисправностей на внутридомовых системах электроснабжения (смена перегоревших электролампочек, смена выключателей в помещениях общего пользования, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

3. Обеспечение в помещениях общего пользования температуры и влажности, установленных законодательством Российской Федерации.

Проверка исправности канализационных вытяжек.

Замена разбитых стекол, окон в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд.

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка.

Очистка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

Уборка и очистка придомовой территории.

Посыпка территорий песком в зимнее время по мере необходимости.

5. Сбор и вывоз бытовых отходов.

Удаление крупногабаритного мусора от здания, придомовой территории и его вывоз.

Уборка контейнерных площадок.

6. Меры пожарной безопасности.

Укрепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

7. Текущий ремонт общего имущества.

Работы, выполняющиеся с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента проведения очередного капитального ремонта.

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

Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

Частичная смена отдельных элементов перекрытий. Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

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

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений окон и дверей в помещениях общего пользования.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Замена, восстановление отдельных участков полов в помещениях общего пользования.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (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).

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем отопления (стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры).

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем электроснабжения (вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитов и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях).

Ремонт контейнеров-мусоросборников.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, просевших отмосток, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и ограждений для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

8. Подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества.

Работы, проводимые в целях обеспечения сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) многоквартирного дома, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период: укрепление водосточных труб, колен и воронок, расконсервация и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период: утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, укрепление и ремонт парапетных ограждений, изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, ремонт, регулировка и испытание систем отопления, уплотнение сгонов на внутридомовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, прочистка общедомовой канализации, укрепление трубопроводов на внутридомовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, мелкий ремонт и изоляция внутридомовых систем отопления.

9. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом.

Работы и услуги, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Затраты на оплату труда работников, занятых управлением МКД, выплату единого социального налога, содержание административных помещений (отопление, освещение, водоснабжение, канализация), содержание в чистоте этих помещений, расходы на ремонт инвентаря, амортизационные отчисления, переподготовку кадров, канцелярские расходы, телефонные расходы, расходы на содержание служебного автотранспорта, обслуживание компьютерной техники, аудиторские и другие услуги, почтово-телеграфные, инвентаризацию помещений, охрану труда и обеспечение техники безопасности.

10. Аварийно-диспетчерская служба тел. _____.

Собственник

ООО УК «ЖЭУ-24»

_____/Овчаренко И.А./