

**Договор
управления многоквартирным домом 202__г.**

г. Барнаул

«___» _____ 202__г.

_____ владеющий на праве собственности жилым (нежилым) помещением по адресу: _____, именуемый в дальнейшем Собственник жилого (нежилого) помещения, с одной стороны, и ООО УК «ЖЭУ-24» в лице генерального директора Овчаренко И.А., 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. По договору управления многоквартирным домом одна сторона, Управляющая организация, по заданию другой стороны, Собственника помещения в многоквартирном доме (далее по тексту «Собственник»), в течение согласованного срока обязуется за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, в пределах поступающих от собственников средств.

Работы и услуги осуществляются самостоятельно Управляющей организацией, либо путем привлечения третьих лиц на усмотрение организации.

Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Барнаул, 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 собственникам помещений многоквартирного дома и лицам, пользующимся помещениями в порядке, установленном настоящим договором: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами, теплоснабжение, энергоснабжение, коммунальные услуги на общедомовые нужды, то есть потребляемые при содержании общего имущества (СОИ) в многоквартирном доме.
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

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, 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.

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.9.1. настоящего договора.

1.5. Обязательное наличие технической документации на многоквартирный дом определяется в соответствии с действующим законодательством. При отсутствии, утрате, актуализации технической документации Управляющая организация при необходимости обеспечивает её изготовление за счет собственников помещений многоквартирного дома. При утрате технической документации Управляющей организацией, необходимое восстановление технической документации обеспечивается за счет Управляющей организации.

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 и иными организациями в целях потребления соответствующих услуг Собственником. Собственники помещений дома вправе заключить прямые договоры с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании принятого ими решения общего собрания.

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.

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, установленную организацией.

1.13. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются кадастровым паспортом в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

1.14. Границей раздела эксплуатационной ответственности между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и личным имуществом собственника помещения (квартиры) определяется в соответствии с действующим законодательством.

1.15. Собственники помещений в многоквартирном доме дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений) и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; адрес проживания; адрес помещения в собственности; сведения о наличии льгот; сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение; сведения о проживающих в помещении лицах; иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора. Персональные данные также предоставляются для их передачи третьим лицам в целях осуществления информационного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи сведений уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с даты утверждения данных условий договора на общем собрании собственников.

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

2.1.3. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом по следующим стандартам управления:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом;

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом установленного законом минимального перечня;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме с согласия собственников помещений дома;

г) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

е) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домам, в том числе;

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой; расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

ж) предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.1.4. 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; газоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

2.1.5. 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 данном доме.

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

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

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

2.1.9. Участвовать во всех 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 помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.1.10. Отражать расчеты с Собственником помещения в многоквартирном доме на их лицевых счетах (производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, текущий ремонт и прочие услуги) собственников, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам. Своевременно выставлять в адрес Собственников помещений в многоквартирном доме платежные документы на внесение платы, определенной условиями настоящего договора.

2.1.11. 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.

2.1.12. Рассматривать жалобы, заявления, претензии собственников помещений, касающиеся предоставления услуг(работ) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений дома, коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленные законом сроки, а также принимать меры к своевременному рассмотрению указанных в них вопросов.

2.1.13. Осуществлять технические осмотры многоквартирного дома, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.14. Ежегодно предоставлять Собственникам многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем размещения указанного отчета на официальном сайте управляющей организации в соответствии с нормами законодательства РФ.

2.1.15. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт многоквартирного дома и другие необходимые договоры по обслуживанию принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль их выполнения.

2.1.16. По письменному согласованию с Советом многоквартирного дома заключать договоры о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, размещение оборудования связи и т.д., если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. В случае необходимости выполнения непредвиденных или неутвержденных планом работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация определяет примерную сметную стоимость таких работ и уведомляет Собственников о необходимости проведения общего собрания собственников дома для принятия ими решения о проведении таких работ, их объеме, сроках, стоимости и порядке оплаты путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды и направления уведомления совету дома.

2.1.18. В целях предотвращения угрозы или ликвидации аварийной ситуации, выполнения предписаний государственных органов надзора, муниципальных органов контроля, а также постановлений органов судебной власти, в случаях угрожающих здоровью и безопасности граждан при недостаточности

денежных средств (при превышении стоимости таких работ годовой суммы, определенной на содержание и текущий ремонт или превышении общего лимита запланированных расходов на год) осуществлять все необходимые в вышеуказанных случаях работы с последующим предъявлением расходов (подтвержденных документально) по платежным документам (отдельной строкой в квитанции) собственникам помещений дома.

2.1.19. Информировать Собственника помещения в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, управление многоквартирным домом путем размещения информации на сайте Управляющей организации, а также в порядке, предусмотренном пунктом 3.5. настоящего договора.

2.1.20. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 22-го по 25-е число текущего месяца и вносить полученные показания в действующую систему их учета.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. В интересах собственников помещений дома и в целях согласно п. 1.1. договора самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников.

2.2.2. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, услуги по управлению многоквартирным домом.

2.2.3. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником помещения за услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности (направление претензии, принудительное взыскание задолженности посредством обращения в судебные органы), самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

2.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем и оборудования отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, газоснабжения, в помещениях, принадлежащих Собственнику помещения в многоквартирном доме.

2.2.5. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, в том числе, оплаты услуг в порядке и на условиях, установленных законом и настоящим договором.

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

2.2.7. 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.

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

2.2.9. 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 27.07.2006 «О персональных данных».

2.2.10. По запросу специально уполномоченного собственниками органа либо собственника помещения в доме, выступающего инициатором общего собрания собственников, предоставлять данные необходимые для проведения голосования на общем собрании собственников.

2.2.11. Предоставлять в аренду общее имущество многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствии со ст. 36 ЖК РФ. 80% доходов от сдачи в аренду этого имущества направлять на лицевой счет многоквартирного дома для содержания общедомового имущества, 20% направлять на уставные цели управляющей организации.

2.2.12. 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.

2.2.13. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг (Приложение № 1), но не примут решение о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Управляющей организацией, то Управляющая организация

вправе: 1) Исполнять прежний перечень работ и услуг по Договору; 2) Вынести на рассмотрение общего собрания собственников возможность внесения в перечень работ и услуг дополнительные работы (услуги) из предложенных без изменения стоимости договора и внесения дополнительных средств; 3) В одностороннем порядке досрочно расторгнуть договор управления в соответствии с разделом 6 Договора.

2.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан:

2.3.1. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Ежемесячно, своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении. Оплата вносится не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным в соответствии с условиями настоящего договора. Оплачивать дополнительные расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, которые определены по решению общего собрания собственников и настоящим договором.

2.3.2. Из числа Собственников дома выбрать в соответствии с Жилищным Кодексом РФ Совет многоквартирного дома и Председателя Совета многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома с момента его избрания считается наделенным полномочиями в соответствии с жилищным законодательством и настоящим договором. В частности, он осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с правом подписи и утверждения плана работ на год, актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Совет дома также вправе совершать иные действия, связанные с выполнением своих полномочий. Для осуществления перечисленных выше функций доверенность не требуется.

2.3.3. Содержать принадлежащее ему помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящегося в нем оборудования, инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, газоснабжения в установленные жилищным законодательством сроки. Не допускать бесхозяйственного обращения с данным имуществом, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.3.4. Своевременно обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое им помещение работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных сетей, оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий.

2.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу (круглосуточно) и в управляющую организацию (в рабочее время) о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.6. Извещать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении площади помещения и количества проживающих в нем человек. Собственник помещения МКД обязан предоставить в Управляющую организацию информацию, подтверждающую право владения помещением МКД в течение 10 дней со дня получения соответствующих документов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

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

2.3.8. В случаях, предусмотренных п. 2.1.17. настоящего договора, при необходимости выполнения непредвиденных или неутвержденных ежегодным планом работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принять решение на общем собрании о том, что собственники выступают против данных работ, либо принять решение об утверждении сметной стоимости таких работ (предложенной Управляющей организацией), их объеме, сроках, стоимости и порядке оплаты. Решение должно быть принято Собственниками в течение 20-ти рабочих дней с момента уведомления Управляющей организацией посредством размещения соответствующего объявления на входах в подъезды и направления уведомления совету дома.

О принятии решения совет многоквартирного дома обязан уведомить Управляющую организацию, с предоставлением решения общего собрания собственников (протокол) в течение трёх дней после принятия собственниками такого решения. В случае непредоставления, либо непринятия Собственниками такого решения в установленный срок, работы Управляющей организацией не выполняются и ответственности за это она не несёт.

2.3.9. Произвести оплату расходов Управляющей организации, подтвержденных документально, связанных с выполнением работ:

1) по предотвращению ситуаций, угрожающих здоровью и безопасности граждан; 2) по предотвращению угроз или ликвидации аварийной ситуации; 3) возложенными по предписаниям государственных и муниципальных органов надзора и контроля, а также судебными постановлениями для содержания и текущего ремонта общего имущества дома.

Данная обязанность возникает при условиях:

- когда стоимость работ (расходов) превышает годовую сумму оплат на содержание и текущий ремонт (недостаточность средств по строке начислений в единой квитанции «содержание помещения») или превысит общий возможный лимит запланированных расходов на год;

- когда собственники помещений не провели общее собрание по вопросам согласно п. 2.3.8., либо такое собрание состоялось, но отсутствует решение «ЗА» либо «ПРОТИВ» с необходимым кворумом для действительности решения.

Оплата осуществляется пропорционально размеру общей площади помещения на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов (отдельной строкой в квитанции). Принятие дополнительного решения общим собранием собственников многоквартирного дома по таким расходам не требуется.

2.3.10. Ежемесячно передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в период с 15-го по 20-ое число текущего месяца в специализированную организацию, осуществляющую информационное паспортно-кассовое обслуживание.

2.3.11. Вносить плату за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме в порядке, определенном нормами действующего законодательства РФ. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе неисполнения предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

2.3.12. Принять решение об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном п. 3.5. настоящего договора.

2.3.13. Пользоваться принадлежащим ему помещением с соблюдением прав и законных интересов соседей.

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

2.3.15. 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).

2.3.16. 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.

2.3.17. 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.

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

2.3.19. 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.

2.3.20. 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, а также горячей воды либо химических веществ. Не допускать загромождения коридоров, лестничных клеток. Производить уборку отходов при выгуле домашних животных на придомовой территории.

2.3.21. 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.

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

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

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

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

2.3.26. Собственники нежилых помещений, использующие его в коммерческих целях, обязаны производить уборку прилегающей к помещению придомовой территории, а также участка кровли над пристроенной к дому части нежилого помещения, за свой счет и собственными силами.

2.3.27. Владельцы, собственники погребов, гаражей на придомовой территории обязаны своими силами и средствами производить уборку и очистку данных гаражей и погребов и прилегающих участков, где они расположены.

2.3.28. Владельцы, собственники погребов, гаражей, которые расположены на придомовой территории, обязаны на основании решения общего собрания собственников помещений дома заключить договор аренды общего имущества с управляющей организацией.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в порядке, определенном нормами действующего законодательства РФ.

2.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

2.4.3. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

2.4.4. При обнаружении недостатков выполненной работы, оказанной услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, требовать устранения недостатков выполненной работы, оказанной услуги.

2.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом и придомовой территории в соответствии с настоящим договором.

2.4.6. 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 в надлежащем качестве и отвечающих требованиям безопасности для собственников помещений.

2.4.7. Изменить, дополнить перечень работ, отраженный в приложении № 1 настоящего договора на основании решения (протокола) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома только с учётом предложений управляющей компании при утверждении соразмерного тарифа за содержание и текущий ремонт.

2.4.8. При причинении его 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.

2.4.9. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.

2.4.10. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку с Управляющей организацией.

2.5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру на внутриквартирной и общедомовой инженерной сети без согласования с управляющей организацией.

2.5.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

2.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

2.5.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше нормативных расчетов.

2.5.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

2.5.7. Устанавливать на крышах и фасадах зданий телевизионные антенны, кондиционеры, иное оборудование без соответствующего разрешения и согласования с управляющей организацией.

2.5.8. Размещать в местах общего пользования, в том числе в подвальных и чердачных помещениях бытовой мусор, строительные отходы, материалы, предметы домашнего обихода, легковоспламеняющиеся и взрывоопасные материалы.

2.5.9. 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.

2.5.10. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.5.11. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3. Порядок определения цены договора, ее изменения и внесения платы.

3.1. 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.

3.2. Стоимость работ и услуг (тариф) по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений МКД, в том числе услуги по управлению МКД (срока начислений в квитанции «содержание помещения») (далее – Стоимость) устанавливается с 1 кв. метра общей площади квартиры (помещения) сроком на 1 год, начиная с даты утверждения условий Договора на общем собрании собственников помещений МКД.

Стоимость утверждена собственниками помещений МКД на общем собрании и зафиксирована в протоколе общего собрания собственников помещений МКД, который размещен на сайте ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru).

Стоимость определена Сторонами согласно Перечню работ, на содержание общего имущества в многоквартирном доме, установленных Приложением №1 настоящего Договора. При этом Стоимость должна устанавливаться Собственниками в размере, который обеспечивает необходимые затраты Управляющей организации для надлежащего исполнения своих обязательств по Договору и в силу закона.

Собственники помещений МКД и Управляющая организация обязаны ежегодно пересматривать Стоимость в порядке, установленном п.3.5 Договора.

Не менее чем за месяц до истечения, указанного в настоящем пункте периода Управляющая организация предлагает Собственникам помещений МКД изменить Стоимость на общем собрании собственников помещений МКД путем размещения информации о размере и обосновании изменения Стоимости любым из перечисленных способов: на сайте Управляющей организации, в едином платежном документе (квитанции), на стендах.

3.3. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных, незапланированных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных или контролирующих органов, дополнительных работ, определенных по решению большинства собственников и др.) цена изменяется на сумму таких расходов и затрат, при этом дополнительного согласования сторонами не требуется.

3.4. Вносы на капитальный ремонт определяются в размере и порядке, установленном в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

3.5. По истечении года с даты последнего установления Стоимости платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платы за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом, указанная Стоимость ежегодно пересматривается:

- по решению общего собрания собственников помещений МКД на основании предложений Управляющей организации, либо

- методом увеличения Стоимости (тарифа) на процент инфляции в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший период, рассчитываемого Федеральной службой государственной статистики. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников помещений МКД изменений данной Стоимости не осуществляется. Об изменении Стоимости Управляющая организация уведомляет собственников помещений МКД одним из способов: 1) размещение на сайте Управляющей организации, 2) в единых платежных документах

(квитанциях), предъявляемых Управляющей организацией, 3) на стендах (в подъездах) на 1 этажах многоквартирного дома.

3.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе работы (услуги) по управлению многоквартирным домом вносится ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным в соответствии с единым платежным документом: квитанцией, предъявляемой Управляющей компанией либо уполномоченным ей лицом.

Основанием внесения платы также является информация о ее размере, о задолженности, размещенной информационной системе, позволяющей внести плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом, и оплатить задолженность. Информацией о размере платы являются сведения о начислениях всистеме, сведения, содержащиеся в платежном документе, полученном посредством информационных терминалов.

3.7. Оплата работ и услуг, определенных согласно п. 2.1.18. и 2.3.9 осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (отдельной строкой в квитанции), с указанием наименования работ и размера платежа, который рассчитывается исходя из доли обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме согласно жилищного законодательства,

3.8. В случае принятия Собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг Управляющей организацией оплата коммунальных услуг, предоставленных в помещения (индивидуальное потребление) и на общедомовые нужды осуществляется ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата на специальный расчетный счет Управляющей организации.

3.9. Собственники помещений дома вносят плату по договору в управляющую организацию в безналичной форме с использованием банковских счетов. Оплата также может быть выполнена с участием выбранных Управляющей организацией платежных агентов.

3.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством 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.

3.11. 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.

3.12. 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, а также в соответствии с условиями настоящего договора. Очередность расходования данных средств Управляющая компания устанавливает самостоятельно по ситуации обслуживания дома.

4. Ответственности сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Собственник помещения в многоквартирном доме, обязан предоставить своевременный допуск в занимаемое им помещение работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных сетей, оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий.

4.3. Собственник помещения в многоквартирном доме, не обеспечивший своевременный допуск в занимаемое им помещение работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных сетей, оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий, несет обязанность по возмещению убытков и ущерба, причиненного его действиями (бездействиями) общему имуществу многоквартирного дома, лицам пользующимися жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме и/или иным пострадавшим лицам.

4.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве,

делающие невозможным их выполнение (полностью или в части);

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора (форс-мажор),

Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику, возникший до заключения настоящего Договора.

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

1) противоправных действий (бездействий) Собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

2) использования Собственником помещения в многоквартирном доме не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения Собственником помещения в многоквартирном доме своих обязательств, установленных настоящим Договором.

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

5) не выполнения Собственником помещения в многоквартирном доме обязанностей, предусмотренных пунктами 2.3.8. настоящего договора. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств, либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств, либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

4.5. 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.

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

4.7. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению 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/бездействий.

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

4.9. Собственник, передавший помещение по договору социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий договора о своевременном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. 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 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 РФ. При несогласии с указанными актами, лицо, которое имеет по ним возражения, обязано указать конкретный предмет возражений и основания несогласия по данным актам. Возражения без обоснования не имеют силы.

Доверенность председателю совета дома от Собственников помещений, а также решения общего собрания собственников для выполнения указанных настоящим пунктом функций не требуются.

5.1. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (утв. Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр) (далее –

Акт) подписывается один раз в год, не позднее последнего числа месяца, следующего за годом, в котором услуга была оказана.

5.2. Акт подписывается председателем совета МКД либо уполномоченным общим собранием собственников лицом в течение трех рабочих дней с момента его предоставления.

5.3. В случае отказа от подписи председатель совета МКД предоставляет мотивированный отказ от подписи в течение трех рабочих дней с момента предоставления Акта.

5.4. В случае немотивированного отказа от подписи либо не предоставления Акта в установленные п. 5.2 Договора сроки, Акт подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке и имеет юридическую силу. Работы и услуги, указанные в Акте, считаются выполненными в полном объеме, в надлежащие сроки, с надлежащим качеством и принятыми собственниками.

5.5. Акт предоставляется председателю совета МКД путем вручения под роспись либо путем направления посредством почтовой связи.

5.6. Если председатель совета МКД не выбран, собственник помещений МКД, уполномоченный на подписание Актов, общим собранием собственников помещений МКД, не определен, Акт подписывается Управляющей организацией, относится к технической документации на МКД и хранится в Управляющей организации.

5.7. Контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления осуществляется собственниками без вмешательства в ее оперативно-хозяйственную деятельность.

5.8. В случае обнаружения недостатков в деятельности управляющей организации, председатель совета многоквартирного дома сообщает о них немедленно. Если соответствующего заявления нет, собственники теряют в дальнейшем право ссылаться на обнаруженные недостатки.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1 Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника помещения в многоквартирном доме в случае:

- Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания большинства собственников помещений в доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления домом, если Управляющая организация не выполняет условия такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ).

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с приложением соответствующего документа.

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения в многоквартирном доме должен быть уведомлен не позднее, чем за месяц до прекращения настоящего договора в случае, если:

- многоквартирный дом, либо помещения в таком доме окажутся в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- при наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора;

- Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники помещений в многоквартирном доме регулярно не исполняют свои обязательства, предусмотренные условиями настоящего договора.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой Стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, что была вправе рассчитывать при заключении договора. Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

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

6.3. Расторжение договора не является основанием для Собственника помещения в многоквартирном доме в прекращении обязательства по оплате и возмещению произведенных и

подтвержденных документально Управляющей организацией расходов, затрат (услуг и работ) связанных, с выполнением обязательств по настоящему Договору.

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

7.3. Стороны договорились о том, что все споры между ними, возникающие из отношений по настоящему договору, подсудны суду по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).

8. Порядок осуществления контроля

Управляющая организация за предыдущий год обслуживания дома предоставляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в марте месяце года, следующего за отчетным, путем размещения его на официальном сайте управляющей организации.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты утверждения его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. По истечению срока действия настоящего договора, если ни одна из сторон не изъявит желание расторгнуть договор в письменном виде (с учетом правил раздела 6 настоящего договора) до окончания срока действия настоящего договора, договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. Количество пролонгаций не ограничено.

9.3. В случае реорганизации Управляющей организации её права и обязанности по настоящему договору в полном объеме приобретает организация, осуществляющая правопреемство ООО УК «ЖЭУ-24».

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

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:
ООО УК «ЖЭУ-24»

Собственник: Ф.И.О., подпись, адрес, тел.,
электронная почта

ИНН2223608798

КПП 222301001

ОГРН 1152225031837

Юридический адрес: Алтайский край, г. Барнаул,
ул. Шукшина, 32

Фактический адрес: Алтайский край, г. Барнаул,
ул. Шукшина, 32

телефон: 52-12-15

Генеральный директор: _____
м.п.

**Перечень работ
по содержанию общего имущества в 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, газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения и канализования, относящихся к общему имуществу:

смена вентилей, 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 воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, 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.

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 осуществляющих управление многоквартирными домами, выплату единого социального налога, содержание административных помещений управляющей организации (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. 43-03-70.

Собственник

ООО УК «ЖЭУ-24»

Генеральный директор: _____