

Муниципальное унитарное предприятие
Городское УЖКХ

ДОГОВОР № _____

управления
многоквартирным домом



ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Верхняя Салда

« ____ » _____ 20__ г.

являясь собственником помещения в виде: квартиры № _____; комнаты № _____ в квартире № _____; нежилого помещения (нежилых помещений) _____ общей площадью _____ в многоквартирном доме по адресу _____, имеющим долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере _____%, в дальнейшем «Собственник», и Муниципальное унитарное предприятие «Городское управление жилищно-коммунального хозяйства» в лице директора _____, действующего на основании Устава, в дальнейшем «Управляющая организация», в соответствии с решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома (протокол от _____) (либо в соответствии с решением конкурсной комиссии от _____ № _____ результатам проведенного органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации), заключили договор о нижеследующем.

1 Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. _____ дом № _____ корпус № _____ (далее – дом), в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее – общее имущество), предоставлять Собственнику коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

При этом к общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся объекты, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме.

2. Обязательства сторон

2.1. Обязательства Управляющей организации:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом дома в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством

2.1.2. Учитывая степень благоустройства жилого дома предоставлять **Собственнику** (нанимателю, проживающему в помещении **Собственника**; арендатору, занимающему нежилое помещение **Собственника**) коммунальные услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям, в том числе:

- отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);
- горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);
- холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения);
- водоотведение.

2.1.3. Заключать от своего имени в интересах собственника договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.4. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств, предусмотренных соответствующим тарифом, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда).

2.1.5. Осуществить капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания

собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете **Управляющей организации** средств, перечисленных собственниками помещений дома на капитальный ремонт.

При необходимости проведения капитального ремонта **Управляющая организация** выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;
- общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения работ по капитальному ремонту;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому всеми собственниками помещений в данном доме и **Управляющей организацией** на основании соответствующего решения общего собрания собственников, с учетом требований ст. 158 ЖК РФ и других норм ЖК РФ, либо самим решением общего собрания.

2.1.6. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение **Собственника**, *не относящихся к общему имуществу*, за отдельную плату по заявке **Собственника** (нанимателя, проживающего в жилом помещении **Собственника**; арендатора, занимающего нежилое помещение **Собственника**).

2.1.7. К имуществу, не принадлежащему к общему имуществу дома, относится:

2.1.7.1. внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка,

- запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;
- 2.1.7.2. отопительные приборы (радиаторы), расположенные в жилом помещении;
- 2.1.7.3. внутриквартирные разводки газовых сетей от стояка, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;
- 2.1.7.4. внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);
- 2.1.7.5. приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;
- 2.1.7.6. оконные и дверные приборы;
- 2.1.7.7. другое имущество, обслуживающее помещение **Собственника** (одно помещение дома).
- 2.1.8. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить **Собственнику** отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом 5 настоящего договора.
- 2.1.9. Принимать заявки от Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) по телефонам в рабочее время: ЖЭУ _____ или сантехники ЖЭУ _____ в нерабочее время: 2-14-94 (аварийная служба) об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение, а именно:
- 2.1.9.1. протечки в отдельных местах кровли – срок устранения 1 сутки;
- 2.1.9.2. повреждение организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колеи, расстройство их креплений – срок устранения 5 суток;
- 2.1.9.3. утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением – срок устранения 1 сутки;
- 2.1.9.4. восстановление оконных стекол, форточек, оконных переплетов, дверных полотен в местах общего пользования - срок устранения в зимнее время – 1 сутки, в летнее время – 5 суток.

2.1.9.5. отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушением, в местах общего пользования – срок устранения – 5 суток;

2.1.9.6. протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах – срок устранения 3 суток;

2.1.9.7. трещины и неисправности в дымоходах, газовых сетях, могущие вызвать отравление граждан или угрожающие пожарной безопасности – срок устранения 1 сутки с незамедлительным прекращением эксплуатации;

2.1.9.8. неисправности аварийного порядка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, их сопряжений – срок устранения – незамедлительно;

2.1.9.9. неисправности в системе освещения общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов) – срок устранения – 7 суток;

2.1.9.10. неисправности лифта – срок устранения - 1 сутки.

2.1.10. **Управляющая организация** имеет право изменять сроки устранения неисправностей, указанные в п.п.2.1.9. настоящего договора, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей **Управляющая организация** обязана уведомить **Собственника**.

2.1.11. Принимать от **Собственника** (нанимателя, проживающего в жилом помещении **Собственника**; арендатора, занимающего нежилое помещение **Собственника**) заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, *не относящемся к общему имуществу* согласно п.п. 2.1.7. настоящего договора по телефонам в рабочее время: ЖЭУ _____ (слесари ЖЭУ) _____ в нерабочее время: 2-14-94 (аварийная служба). Оплата **Собственником** (нанимателем, проживающего в жилом помещении **Собственника**; арендатором, занимающем нежилое помещение

Собственника) за выполненные работы производится путем предоплаты в кассу **Управляющей организации** либо на ее расчетный счет, после окончания выполнения работ производить уточнение суммы произведенной оплаты и ее корректировка.

2.1.12. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.12.1. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.12.2. составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.12.3. заключать договоры с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;

2.1.12.4. выполнять работы по начислению, сбору, перечислению платы **Собственника** (нанимателя, проживающего в жилом помещении **Собственника**; за коммунальные услуги и поставщикам ресурсов;

2.1.12.5. в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить изменения платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством РФ;

2.1.12.6. Предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсоснабжения;

2.1.12.7. представлять интересы **Собственника** в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

2.1.12.8. Рассматривать обращения, жалобы **Собственника** (нанимателя, проживающего в помещении **Собственника**; арендатора, занимающего нежилое помещение **Собственника**) о надлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.12.9. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания **Собственника** и проживающих в его помещении граждан;

2.1.12.10. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях **Собственников**; арендаторов, занимающих нежилые помещения **Собственников**);

2.1.12.11. принимать меры по обеспечению защиты интересов **Собственника** от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);

2.1.12.12. своевременно информировать **Собственника** (нанимателя, проживающего в помещении **Собственника**; арендаторов, занимающих нежилое помещение **Собственника**) об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;

2.1.12.13. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;

2.1.12.14. по заявлению **Собственника** на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы **Собственника** в БТИ при оформлении технического паспорта помещения **Собственника** и обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме;

2.1.12.15. на основании отдельного договора и доверенности представлять интересы **Собственника** при формировании земельного участка;

2.1.12.16. обеспечивать организацию проведения общих собраний собственников помещений дома, ведения и хранения документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы

или копии указанных материалов по требованию **Собственника** или иного уполномоченного лица;

2.1.12.17. не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся **Собственника** (передавать ее иным лицам в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника;

2.1.12.18. производить вывоз крупногабаритного мусора по отдельному договору за плату, установленную соответствующим расчетом (калькуляцией)

2.1.12.19. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. Обязательства Собственника.

2.2.1. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом 4 настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы **Управляющей организации** на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.

2.2.2. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда иных, установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.3. Не допускать перепланировок жилых помещений и переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с **Управляющей организацией**.

2.2.4. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с **Управляющей организацией** электробытовых приборов, и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.5. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

2.2.6. Обеспечить допуск в заранее согласованное с **Управляющей организацией** время в занимаемое помещение работников **Управляющей организации**, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.

2.2.7. Обеспечить незамедлительное уведомление **Управляющей организации** об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.8. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников кого-либо из собственников помещений, старшего по дому, участников домового комитета, Совет ТОС (но не более одного уполномоченного на подъезд) принимать и подписывать документы от имени **Собственника**, касающиеся исполнения обязанностей **Управляющей организацией** по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить **Управляющей организации**.

2.2.9. В течение одного месяца уведомлять **Управляющую организацию** об изменении количества граждан, проживающих в помещении **Собственника**, о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения **Собственника**.

3. Права сторон

3.1. Права Управляющей организации:

3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.

3.1.3. Выдавать **Собственнику** (нанимателю, проживающему в жилом помещении **Собственника**; арендатору, занимающему нежилое помещение **Собственника**) письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с **Собственника** (нанимателя, проживающего в жилом помещении **Собственника**; арендатора, занимающего нежилое помещение **Собственника**) задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг.

3.1.5. Прекращать предоставление коммунальных услуг **Собственнику** (нанимателю, проживающему в помещении **Собственника**; арендатору, занимающему нежилое помещение **Собственника**) в случае просрочки оплаты за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более трех месяцев, до полного погашения задолженности.

3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.

3.1.7. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергоснабжения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.8. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права **Собственника**.

3.2.1. Подавать заявки **Управляющей организации** об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе **Собственника**, не относящемся к общему имуществу дома.

3.2.2. Требовать в порядке, установленном п. 2.1.6. настоящего договора, предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.3. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по

согласованию с **Управляющей компанией**. В случае установки приборов учета оплата за соответствующие энергоресурсы будет производиться по показаниям приборов учета.

3.2.4. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **Собственника** включает в себя:

4.1.1. плату 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;

4.1.2. плату за коммунальные услуги;

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении **Собственника**, включает в себя:

4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

4.2.3. плату за коммунальные услуги;

4.3. Неиспользование **Собственниками** и нанимателями помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ,

4.4. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение **Собственника**, в соответствии с договором об оказании коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию нежилого помещения, заключенному с Управляющей организацией, включает в себя:

4.4.1. плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

4.4.2. плату за коммунальные услуги;

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ (Приложение № 2 к настоящему договору).

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится **Собственником** (нанимателем, проживающим в жилом помещении **Собственника**; арендатором, занимающем нежилое помещение **Собственника**) ежемесячно, до десятого числа следующего за истекшим месяцем в кассы **Управляющей организации** либо иным способом (перечислением на р/счет и т.д.)

4.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на один календарный год.

4.8. **Собственник** совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.9. В случае если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с п. 4.8. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается органами местного самоуправления. Установление (изменение) размера

платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.10. Плата, внесенная **Собственником** (арендатором, занимающем нежилое помещение **Собственника**) за капитальный ремонт используются на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества.

4.11. **Собственник** уполномочивает **Управляющую организацию** использовать средства капитального ремонта для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов, а при не принятии собственниками такого решения – органами местного самоуправления.

4.12. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи **Собственника** на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, **Собственник** обязан в течение года вернуть **Управляющей организации** разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле **Собственника** в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами.

4.13. **Собственник** уполномочивает **Управляющую организацию** принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт.

5. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета Управляющей организацией

5.1. **Собственник** имеет право принять выполнение обязательств **Управляющей организацией** по настоящему договору, а именно:

5.1.1 знакомится с документацией **Управляющей организации**, оформленной во исполнение настоящего договора

5.1.2. направлять в адрес **Управляющей компании** письменные претензии в случае нарушения **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору

5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.

5.2. **Управляющая организация** обязана оформить следующую документацию:

5.2.1. журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;

- перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;

- рекомендации **Собственникам** (нанимателям, проживающим в помещении **Собственников**) о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.

5.3. **Собственник** совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет **Управляющей организации** на общем собрании собственников помещений дома в течение 10 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется **Управляющей организации** не позднее 10-и дней с момента предоставления отчета **Собственнику**.

5.7. В случае если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись **Управляющей организации**, отчет считается принятым.

6. Ответственность сторон

6.1. **Собственник**, (наниматель, проживающий в жилом помещении **Собственника**; арендатор, занимающий нежилое помещение **Собственника**) несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, в соответствии со ст. 155 ЖК РФ обязан уплатить **Управляющей организации** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня

после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. В случае изменения порядка начисления и взимания пени в установленном законом порядке, перерасчет производится с момента введения в действие соответствующего нормативного акта.

6.2. **Собственник** несет административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, **Управляющей организации**, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

6.3. **Собственник** несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение **Собственника**, не относящихся к общему имуществу дома.

6.4. Дееспособные члены семьи **Собственника** несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между **Собственником** и членами его семьи.

6.5. **Управляющая организация** несет ответственность перед **Собственником** за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены **Управляющей организацией** с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, **Собственник** вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

6.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов.

7. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

7.1. Настоящий договор заключен сроком на пять лет.

7.2. **Управляющая организация** обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.

7.3. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома и возврата денежных средств, затраченных **Управляющей организацией** при выполнении капитального ремонта в части, превышающей средства **Собственников** и заимствованных у иных домов.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части.

7.5. При просрочке оплаты **Собственником** (нанимателем, проживающим в помещении **Собственника**) и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, **Управляющая организация** вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.6. Если допущенные **Управляющей организацией** отступления в работе не были устранены в установленный **Собственником** разумный срок либо не было произведено соразмерного уменьшения цены или допущенные **Управляющей организацией** недостатки в работе являются существенными и неустраняемыми, **Собственник** вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещения убытков.

7.7. **Собственник** на основании решения общего собрания предупредив **Управляющую организацию** письменно не менее, чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора, уплатив **Управляющей организации** часть установленной цены, пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе. При этом **Собственник** обязан также возместить **Управляющей организации** убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах

разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу в месяце, в котором расторгается настоящий договор и разницы между суммой средств, затраченных **Управляющей организацией** на капитальный ремонт, и фактически оплаченных **Собственников** платежей в счет капитального ремонта.

7.8. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности **Собственника** на помещение в данном доме.

7.9. В случае досрочного расторжения настоящего договора **Управляющая организация** вправе требовать от **Собственника** компенсации инвестиционных затрат, понесенных **Управляющей организацией** с согласия **Собственника** и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.

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

7.11. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

8. Особые условия

8.1. Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

8.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением

цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

624760 г. В. Салда, Свердловская обл., ул. Парковая д. 1а
Телефон: 2-50-54, 2-46-58, 2-42-83
Тел/факс (34345) 2-05-62, 5-05-00
P/c 40702810816150100054/30101810500000000674
ИНН 6607001454 в Уральском банке СБ РФ г. Екатеринбург
БИК: 046577674
КПП: 660701001 код по ОКВЭД 70.32.1
ОКПО: 44122916, ОГРН: 1026600785430

Управляющая организация

Собственник:

Паспорт _____

выдан _____

Основание права собственности:

Собственник _____

**Состав общего имущества многоквартирного жилого дома
(предназначенного для обслуживания более одного
помещения в данном доме и определяемой степенью
благоустройства жилого дома)**

1. Внутридомовое оборудование и сети до ответвлений на квартиру:
 - холодного водоснабжения
 - горячего водоснабжения
 - водоотведения
2. Система отопления за исключением отопительных приборов, расположенных внутри жилых помещений.
3. Общедомовые электрические сети до ответвлений подающих электроэнергию в квартиру
4. Электрические водно-распределительные устройства, электрощиты
5. Газовые сети до ответвлений на квартиру
6. Вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек)
7. Лифты, лифтовые шахты и иное, обслуживающее лифты
8. Оборудование
9. Приборы учета на дом
10. Оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках и подвалах
11. Межквартирные лестничные площадки
12. Лестницы
13. Колясочные
14. Коридоры
15. Технические этажи
16. Подвалы
17. Чердаки
18. Кровля
19. Ограждающие несущие (фундамент, несущие стены, плиты перекрытий) и ненесущие конструкции (перила, парапеты)
20. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома
21. Объекты, расположенные на указанном земельном участке
22. Иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома

1. Управление и диспетчерское обслуживание
2. Содержание общего имущества:
 - проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений
 - проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту
 - проведение мероприятий по противопожарной безопасности
 - дератизация и дезинсекция технических помещений
 - удаление снега и наледи с козырьков и карнизов кровли
3. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие виды работ по обеспечению санитарного состояния, озеленение
4. Техническое обслуживание общих коммуникаций и технических устройств:
 - выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем
 - проведение работ по наладке системы отопления
 - гидравлическое испытание системы отопления
 - осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнепроводов, проведение прочисток канализационных выпусков
 - обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов
5. Устранение неисправностей и замена отдельных участков деформированных частей фундамента, стен, фасада, перекрытий, крыш и иного имущества, относящегося к общему.
6. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления, водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)
7. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях.

