

**Договор №
управления многоквартирным домом**

г. Ульяновск

« » _____ 2015 г.

Настоящий договор заключен между ООО «Управляющая Компания «Дом-Сервис», в лице директора Михайлова И.Ю, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и

, именуемый в дальнейшем собственник (наниматель) жилого помещения в многоквартирном доме расположенного по адресу г.Ульяновск, ул.Терешковой, д. 6Б, с другой стороны, именуемой в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Собственник»/ наниматель жилого помещения, по адресу: г.Ульяновск, _____, _____ кв. м., поручает, а «Исполнитель» принимает на себя управление и техническое обслуживание мест общего пользования и придомовой территории указанного дома.

1.2. Управляющая организация в рамках настоящего договора обеспечивает реализацию решения общего собрания Собственников собственными силами (с привлечением третьих лиц) либо Управляющая организация по своему усмотрению в праве заключать от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников на основании, выданных доверенностей: энергосервисные контакты (договора) в целях достижения экономии энергетических ресурсов; договора с подрядными и иными организациями, в целях получения Собственниками качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, аварийно – диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, услуг по начислению платежей за «Содержание и ремонт общего имущества», предоставлению коммунальных услуг – ГВС, ХВС, отопление, канализация.

В случае выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Управляющей организацией с привлечением третьих лиц (подрядные организации), Управляющая организация несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств подрядными организациями.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и лиц, пользующихся помещениями (нанимателей).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, в пределах установленного размера платы, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение (выполнение) работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора и с действующим законодательством, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения на общем собрании собственников, выполнить работы по капитальному ремонту общего имущества, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров субподряда с юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями) на отдельные виды работ или в полном объеме по капитальному ремонту общего имущества.

2.1.3. По содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора, обеспечивать выполнение следующих видов работ:

1. по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
2. по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (ТБО) из многоквартирного дома и придомовой территории;
3. по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно – диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;
4. по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей в зоне эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»;
5. по обслуживанию общедомовых приборов учета на отопление, ГВС, ХВС, электроэнергии;
6. по начислению, сбору и перерасчету платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (нанимателей) по телефонам: **65-19-96** по будням с 8 – 17 час., выходные, праздничные дни, ночное время – **62-18-66; 65-18-17**

2.1.5. На основании заявки Собственника (нанимателей), направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или помещению (ям) Собственника.

2.1.6. Информировать (уведомлять) Собственников (нанимателей) об изменении порядка, условий размера платы «Содержание и ремонт общего имущества» в рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься платеж.

2.1.7. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику (нанимателю) по своему выбору один из видов коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником (нанимателем) коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в течение более трех месяцев в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.1.8. Хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно – финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.9. Проводить, в заранее согласованное с Собственником (нанимателем) время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, инженерно – технического оборудования, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником (нанимателем), проводить перерасчет размер оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

2.1.10. Информировать Собственников (нанимателей) о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома.

2.1.11. Предупредить Собственника (нанимателя) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (нанимателем) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других Собственников (нанимателей). В случае повторных нарушений либо не исполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.1.12. Формировать для Собственников жилых и нежилых помещений перечень работ по текущему и капитальному ремонту, не вошедших в минимальный перечень работ, для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем, оборудования жилого дома и представлять её на утверждение общего собрания Собственников.

2.1.13. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей), вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

2.2.2. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (нанимателей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних систем отопления в помещении) и/или мест общего пользования.

2.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников (нанимателей) как в судебном, так и в досудебном порядке, заключать с ними соглашения о предоставлении рассрочки по погашению задолженности.

2.2.4. При необходимости Управляющей организации безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские и архивные помещения необходимых материалов и документации, при соблюдении необходимых мер безопасности.

2.2.5. По своему выбору контролировать: индивидуальные и общедомовые приборы учета (водомеры, электросчетчики), не реже 1 раза в 6 месяцев производить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на замену приборов учета (гос. поверка, в случае истечения межповерочного интервала, либо при наличии сомнения в правильности работы прибора учета) и проводит проверку установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.6. На основании личного заявления собственника помещения в многоквартирном доме производить установку, замену, опломбировку и принятие к учету индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов за дополнительную плату, согласно утвержденной калькуляции Управляющей организацией.

2.2.7. Заключать от имени, по поручению Собственников договоры аренды мест общего пользования на условиях по своему усмотрению, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества.

2.2.8. Исполнитель может оказывать Владельцу дополнительные платные услуги по ремонту сантехники и электрооборудования внутри помещения.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организацией.

2.2.10. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг, до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных управляющей компанией средств, возмещение убытков от штрафных санкций.

2.2.11. От имени и за счет собственников обращаться в органы местного самоуправления с заявлением об оформлении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и проведение его государственного кадастрового учета

2.3. Утверждение годового отчета Управляющей организации.

2.3.1. Управляющая организация в течение 1-го квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора по оказанию услуг и (ли) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за предыдущий год (далее годовой отчет), в рамках начисленных денежных средств. До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

2.3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1 – го месяца 2 – го квартала года, следующего за отчетным, обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить данный годовой отчет.

2.3.3. В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть принято на общем собрании собственников и в течении 10 календарных дней протокол собрания должен быть направлен в Управляющую организацию.

2.3.4. Если до 10 числа 3 месяца 2 квартала года, следующего за отчетным месяцем, в Управляющую организацию не поступило протокола общего собрания собственников об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным Собственниками.

2.4. Собственники (наниматели) имеют право:

2.4.1. На получение ежегодного отчета о выполнении условий настоящего Договора Управляющей организацией;

2.4.2. Осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг;

2.4.3. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст. 44 ЖК РФ, и условий настоящего договора.

2.4.4. В случае изменения инженерных сетей в жилом помещении производить согласование с управляющей организацией с предоставлением проекта.

2.5. Собственники (наниматели) обязаны:

2.5.1. Вносить плату за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества в сроки, размере и порядке, определенных условиями настоящего Договора;

2.5.2. Осуществлять оплату за услуги не входящие в минимальный перечень обязательных работ(услуг), согласно калькуляции, составленной и утвержденной Управляющей организацией;

2.5.3. Не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, получить в Управляющей организации платежные документы (квитанции) для оплаты за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.5.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать помещения в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилому (нежилому) помещению, санитарно – техническому оборудованию, обеспечивать их сохранность.

При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно – технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов;

- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно – гигиенических и ветеринарно – санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

- производить за свой счет не реже одного раза в 5 лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения, а также ремонт санитарно – технического и иного оборудования, находящегося в границах эксплуатационной ответственности Собственника;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

2.5.5. Нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника (нанимателя) за внутренние коммуникации является:

По холодной и горячей воде – отсечные вентили в квартире;

По отоплению – вентили на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии – плоскость гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

По канализации – соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

Управляющая организация не несет ответственность за состояние любых электрических и сантехнических приборов и оборудования, находящихся внутри помещения (в т.ч. электроплиты, унитазы, раковины, ванны, смесители, радиаторы отопления, сифоны, арматура, аудио-, видео-, бытовая техника, розетки, выключатели и т.п.)

Управляющая организация не несет ответственности за выявленные «Владельцем» строительные дефекты в период гарантийного срока (пять лет), так и после него, если они не были заявлены и зафиксированы им в письменном виде у Исполнителя.

2.5.6. Устранять за свой счет повреждения общего имущества, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарно – технического и иного оборудования если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника (нанимателя) либо других лиц совместно с ним проживающих.

2.5.7. Немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях, сбоях в работе инженерных систем и оборудования водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления.

2.5.8. Предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов. В случае аварийной ситуации, не предоставление или не своевременного предоставления доступа в жилое помещение, ответственность по возмещению ущерба причиненного Управляющей организации, третьим лицам ложится на Собственника (нанимателя) жилого помещения в полном объеме.

2.5.9. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействия и действия Собственников (нанимателей), не позволившее Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.

2.5.10. При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 24 часов. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

2.5.11. В течение 10 – ти календарных дней уведомить Управляющую организацию об изменении Собственника, количества постоянно проживающих в квартире с предоставлением подтверждающих документов, а также об изменении степени благоустройства. При смене Собственника произвести переоформление лицевого счета в течении месяца.;

2.5.12. Ежемесячно вносить плату за приобретенные у ресурсоснабжающих организаций объемы коммунальных ресурсов (тепловой энергии, теплоносителя, холодного водоснабжения, энергоснабжения,) и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), исходя из показаний приборов учета, установленных на границах эксплуатационной ответственности, в случае отсутствия приборов по нормативам потребления.

2.5.13 Срок начала оплаты всех видов платежей определяется: либо с момента ввода жилого дома в эксплуатацию, либо с даты подписания договора купли-продажи жилого помещения, либо с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

2.5.14. При проведении ремонта, переустройства или перепланировки помещения оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы.

2.6. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6.1. Управляющая организация имеет право инициировать проведение, принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, в форме очного и заочного голосования.

2.6.2. Управляющая организация размещает информацию о созыве собрания за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня собрания, даты, места и времени его проведения, на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.6.3. На общем собрании Собственников рассматриваются вопросы по выбору способа управления многоквартирным домом, утверждения размера платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, утверждение платы за дополнительные работы (услуги), по утверждению перечня работ (объема) по текущему ремонту и размер платы и другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6.4. Для участия в голосовании (в заочной форме) Собственник обязан получить под роспись в Управляющей организации бланк решения по вопросам, поставленным на голосование, который Собственник заполняет собственноручно, ставит подпись и возвращает в Управляющую организацию в течении 10 дней с момента проведения общего собрания.

2.6.5. При проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, его инициатор обязан известить Управляющую организацию за 10 дней до его начала, с предоставлением ей Уведомления о его проведении с повесткой дня.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

3.1. Цена договора определяется как произведение площадей жилых и нежилых МКД (S) на размер платы (R), установленной условиями настоящего договора.

3.2. Размер платы за оказание услуг и выполнение работы по содержанию общего имущества МКД определяется на общем собрании Собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющая организации» и устанавливается на срок не менее одного года.

Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем минимальный перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и исчисляется с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения.

3.3. Управляющая организация выполняет минимальный перечень работ и услуг, необходимы для выполнения на общедомовом имуществе в многоквартирном доме, установленного Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., с момента принятия Собственником на общем собрании собственников помещений МКД экономически обоснованного размера платы, а в случае если Собственники на общем собрании собственников помещений МКД не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с момента установления такого размера платы органом местного самоуправления в силу ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, исчисляемую исходя с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения на 1 календарный месяц.

3.4. В случае не принятия Собственниками на общем собрании собственников помещений МКД экономически обоснованного размера платы соразмерного минимальному перечню работ и услуг, необходимых для выполнения на общедомовом имуществе в многоквартирном доме, установленного Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., Управляющая организация до момента установления экономически обоснованного размера платы в порядке, предусмотренном п.3.3. настоящего договора, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД (по решению собственников), перечисленного в Приложении № 1 настоящего договора, и за плату, отраженную в Приложении № 1 настоящего договора, исчисляемую исходя с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц.

Под работами, не предусмотренными в перечне по текущему ремонту (носящими непредвиденный характер), понимаются работы выполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей МКД, устранение актов вандализма в отношении общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

3.5. В услугу по управлению многоквартирным домом включаются:

- заключение (подписание) от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, на основании выданной доверенности: договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) Собственникам (нанимателям), энергосервисного контракта (договора), в целях достижения экономии энергетических ресурсов в МКД: договоров с подрядными и иными организациями, в целях получения Собственниками (нанимателями) качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, аварийно – диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, услуг по начислению платежей за «Содержание и ремонт общего имущества», а также иных видов договоров:

- ежемесячный контроль за качеством коммунальных ресурсов (ГВС, ХВС, газоснабжение, водоотведение, отопление);
- хранение и ведение технической документации по МКД;
- плановые и внеплановые осмотры общедомового имущества;
- формирование смет на текущий и капитальный ремонт общего имущества;
- ежемесячный контроль объема потребленных коммунальных ресурсов, согласно показаниям общедомового прибора учета;

- разработка и предложение Собственникам (нанимателям) для принятия и утверждения на общем собрании Программы энергосбережения, Перечня мероприятий, направленных на энергоснабжение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов многоквартирным домом;

- ведение подомового учета;
- подготовка годового отчета для Собственников;
- ежегодная подготовка минимального перечня и стоимости работ, услуг для их последующего утверждения на общем собрании Собственников и заключения дополнительного соглашения об изменении условий настоящего договора;

- решения вопросов пользования Общим имуществом;
- взыскание задолженности в судебном и до судебного порядке за услуги по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома;

- два раза в год производить технические осмотры общего имущества;
- представлять интересы Собственников (нанимателей) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением условий настоящего договора;

- осуществлять начисление и сбор платежа за коммунальные услуги, «Содержание и ремонт общего имущества»;
- подготовить Собственникам предложения о необходимости проведения дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и осуществить расчет расходов на их проведение, а также подготовить Собственникам предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.6. «Плательщик» вносит оплату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем через пункты приема платежей либо на расчетный счет управляющей организации.

3.7. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, обязаны принять решение об определении размера платы и перечня за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, но не ниже размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В случае если собственники на общем собрании не утвердят размер платы и перечень услуг и выполнение работ в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, размер платы на последующий год рассчитывается Управляющей организацией путем увеличения размера платы предыдущего года на ставку рефинансирования Центрального банка РФ, и утверждения на общем собрании собственников не требуется.

3.6. Расчетный период для оплаты за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается равным календарному месяцу.

3.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы по услуге «Содержание и ремонт общего имущества» по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника (нанимателя) перерасчет платы по услуге «Содержание и ремонт общего имущества» не производится.

3.9. Собственник несвоевременно и не полностью внесший плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного оплаты по день фактической выплаты.

3.10. Управляющая организация размещает на сайте - информацию об изменении платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по дополнительным услугам и работам и по текущему ремонту не позднее, чем за 10 дней до даты выставления платежных документов Собственнику к оплате.

3.11. Расчет коммунальных услуг производится : **Понедельник, Четверг с 08-00 до 17-00 перерыв с 12-00 до 13-00, Последняя суббота с 09-00 до 12-00.**

4. МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОВКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ

4.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнения в рамках настоящего договора минимального перечня работ и услуг, необходимых для выполнения на общедомовом имуществе в многоквартирном доме установленного Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., если Собственники на общем собрании собственников помещений МКД приняли (утвердили) экономически обоснованный размер платы, а в случае если Собственники на общем собрании собственников помещений МКД не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления в силу ч.4 ст. 158 ЖК РФ.

5. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОВКВАРТИРНОГО ДОМА.

5.1. Управляющая организация одновременно с годовым отчетом за предыдущий год обязана разработать и предоставить Собственникам для утверждения на общем собрании:

5.1.1 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, не вошедших в минимальный перечень работ и услуг для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем, оборудования многоквартирного дома;

5.1.2. Объем работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

5.1.3. Сметную стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

5.1.4. Размер платы на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

5.2 Размер платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома рассчитывается с 1 квадратного метра общей площади жилого или нежилого помещения за 1 календарный месяц.

5.3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны в течение 1 -го месяца, с момента получения документов, созвать и провести общее собрание Собственников, на котором либо утвердить либо отклонить предложения Управляющей организации по перечню ремонтных работ, объему ремонтных работ, сметной стоимости и размеру платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с последующим предоставлением протокола собрания в Управляющую организацию.

5.4. В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении предложения Управляющей организации по перечню ремонтных работ, объему ремонтных работ сметной стоимости и размеру платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению возникшего спора.

5.5. Совет многоквартирного дома (Согласительная комиссия) обязана в течение 10 рабочих дней согласовать перечень ремонтных работ, объем ремонтных работ, сметную стоимость и размер платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае не достижения соглашения по урегулированию возникшего спора, Управляющая организация передает перечень ремонтных работ, объем ремонтных работ, сметную стоимость и размер платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в орган местного самоуправления для утверждения.

6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями путем:

1. Получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 дней, с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), в т.ч. путем комиссионного обследования выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого передается доверенному лицу собственников, второй экземпляр храниться в Управляющей организации;

3. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.2. Собственник (наниматель) дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношении между ней и пользователями, получателями, операторами персональных данных их неразглашение, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся на обслуживании Управляющей организации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случае:
- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,

7.4. Вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,

- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также недостаточностью средств, исполнение обязательных мероприятий установленных нормативно правовыми актами.

7.5. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) собственников, нарушающих условия настоящего Договора.

7.6. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

7.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни здоровью Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

7.8. Собственники не несут ответственность на неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

7.9. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

7.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (нанимателей). Собственники (наниматели) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (нанимателей).

7.11. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

8. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Состав общего имущества определяется собственниками на общем собрании.

В состав общего имущества многоквартирного дома на день заключения сторонами настоящего договора входит:

| Наименование объекта | Техническое состояние общего имущества |
|---|--|
| Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее-помещения общего пользования), в том числе: | |
| Лестничные клетки | удовлетворительное |
| Технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование) | удовлетворительное |
| Крыша | удовлетворительное |
| Парапеты | удовлетворительное |
| Ливневая канализация | удовлетворительное |
| Технический этаж | удовлетворительное |
| Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: | |
| Фундамент | удовлетворительное |
| Несущие стены | удовлетворительное |
| Плиты перекрытий | удовлетворительное |
| Балконные и иные плиты | удовлетворительное |
| Лестничные марши | удовлетворительное |
| Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе: | |
| Окна помещений общего пользования | удовлетворительное |
| Двери помещений общего пользования | удовлетворительное |
| Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: | удовлетворительное |
| Система трубопроводов: | удовлетворительное |
| Холодного водоснабжения: | |
| - розлив | удовлетворительное |
| - стояки | удовлетворительное |
| - регулирующая и запорная арматура | удовлетворительное |
| Горячего водоснабжения: | |
| - розлив | удовлетворительное |
| - стояки | удовлетворительное |
| - регулирующая и запорная арматура | удовлетворительное |
| Водоотведение: | |
| - розлив | удовлетворительное |
| - стояки | удовлетворительное |
| - тройник на стояке | удовлетворительное |
| Теплоснабжение: | |
| - розлив | удовлетворительное |
| - стояки | удовлетворительное |
| - регулирующая и запорная арматура | удовлетворительное |
| Система электрических сетей: | |
| -вводно-распределительные устройства | удовлетворительное |
| - этажные щитки и шкафы | удовлетворительное |
| - осветительные установки помещений общего пользования | удовлетворительное |
| - электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации | удовлетворительное |
| Земельный участок согласно кадастрового плана | удовлетворительное |
| Общедомовые приборы учета | удовлетворительное |
| Лифтовое хозяйство | удовлетворительное |

8.2. В случае изменения состава общего имущества, переданного по настоящему договору, Собственники обязаны в десятидневный срок, с момента изменения состава общего имущества, проинформировать Управляющую организацию и на общем собрании Собственников принять решения об изменении размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с «___» _____ 2015 г. и действует 5 лет.

10.2. Настоящий Договор считается продленным сроком на 5 лет на тех же условиях, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия, не будет принято легитимное решение, указанное в настоящем договоре и извещена об этом в те же сроки Управляющая организация.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон, в случае обоюдного согласия на расторжение настоящего договора, решение может быть принято на общем собрании Собственников жилых помещений многоквартирного дома, при условии, если участие в собрании приняло более 50% Собственников и более 50% из, принявших участие в голосовании высказались за расторжение настоящего договора.

- Полномочия по Обслуживанию многоквартирного дома, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

10.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам.

10.5. Настоящий договор стороны признают заключенным, а также Собственник(-и) акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им(-и) хотя бы одного из следующих условий:

- однократное внесение платы за жилое (нежилое) помещение на расчетный счет Управляющей организации;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

10.6. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

10.7. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Управляющая организация

ООО «Управляющая компания «Дом-Сервис»,
юр.адрес: 432045, г. Ульяновск, ул. Рябикова, д. 37, тел. 65-19-96
Почтовый адрес: 432054, г. Ульяновск, ул. Рябикова, д. 37
Тел./факс (8422) 65-15-20, в ОСБ 8588 г. Ульяновск
р/с 40702810669160011309
БИК 047308602
ИНН/КПП 7327042386/732701001
ОГРН 1087327002124

Собственник (паспортные данные)

Собственник

Директор _____ И.Ю. Михайлов

| Перечень работ (услуг) по содержанию и обслуживанию МКД | | | |
|--|---------------|---|-------------------------------|
| № нормы | № ип/п | перечень работ(услуг) | периодичность работ |
| | 1 | обслуживание систем отопления | |
| | 1.1. | осмотр системы центрального отопления | |
| 14 | 1.1.1. | внутриквартирные устройства | 1 раз в год |
| 15 | 1.1.2. | устройства в чердачных и подвальных помещениях | 2 раза в год |
| 12 | 1.4. | Регулировка, промывка, испытание, консервация и расконсервация систем ЦО | 1 раз в год |
| | | итого | |
| | 2. | обслуживание систем водоснабжения, водоотведения | |
| 23 | 2.1. | Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения | 4 раза в месяц по графику ППП |
| 1 | 2.2. | Ремонт водопроводного крана | 1 раз в год по графику ППП |
| 8 | 2.5. | Устранение засоров водоотведения | по мере необходимости |
| | 2.6. | Очистка стальной щеткой стальных труб и фасонных частей от нароста и грязи | |
| 15 | 2.6.2. | диаметр труб до 50 мм | 1 раз в год по графику ППП |
| 16 | 2.6.3. | диаметр труб до 75мм | 1 раз в год по графику ППП |
| | 2.7. | Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках | |
| 17 | 2.7.1. | диаметр труб до 50 мм | по мере необходимости |
| 19 | 2.7.2. | диаметр труб 76-100 мм | по мере необходимости |
| | | итого | |
| | 3. | Техническое обслуживание вентиляционных систем | |
| 2 | 3.2. | Прочистка засоренных вентиляционных каналов | 1 раз в год |
| 4 | 3.4. | Проверка наличия тяги вентиляционного канала (тех.этаж). Устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции. | 1 раз в год |
| | | итого | |
| | 4. | обслуживание систем электроснабжения | |
| | 4.1. | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования | |
| 7 | 4.1.1. | Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | 1 раз в месяц |
| | 4.1.2. | Осмотр общедомовых электрических сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке | 2 раза в год |
| | 4.1.3. | Осмотр ВРУ (вводно-распределительное устройство) вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | 1 раз в месяц |
| 1 | 4.2. | Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп | 1 раз в 2 месяца |
| 3 | 4.3. | Мелкий ремонт электропроводки | 1 раз в год |
| | 4.4. | Снятие показаний с общедомового прибора учета электроэнергии | 1 раз в месяц |

| | | | |
|--------------|-------------|--|---------------------------------|
| | | итого | |
| правила ТЭЭП | 4.7. | Проведение установленных электроизмерений и испытаний электрооборудования и сетей мест общего пользования | |
| 28.1. | 4.7.1. | измерение сопротивления изоляции (квартирная группа, МОП, лифтовая группа) | 1 раз в год |
| 28.4. | 4.7.2. | измерение сопротивления петли фаза-нуль | 1 раз в год |
| 28.1. | 4.7.3. | измерение сопротивления контурного заземления | 1 раз в год |
| | | Измерен. сопрот. изоляции и потенциала | 1 раз в год |
| | 4.7.4. | проверка наличия цепи переходного соединения между заземляющим устройством | 1 раз в год |
| | | итого | |
| | 6. | Обслуживание конструктивных элементов зданий | |
| | 6.1. | Санитарное содержание | |
| 67 | 6.1. | очистка сливных воронок от снега | 2 раза в сезон |
| 66 | 6.2. | очистка кровли от мусора | 1 раз в 3 месяца |
| 2.2.5. | | регулировка оконных конструкций МОП | 1 раз в год |
| | | технический осмотр конструктивных- элементов здания | 2 раза в год |
| | | внеплановый осмотр инженерного оборудования и конструктивных элементов здания | по мере необходимости |
| | | итого | |
| | | Аварийно-диспетчерское обслуживание | круглосуточно |
| | | Уборка тротуаров, дворов и внутриквартальных участков | |
| | | ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД с 1 октября по 30 апреля = 212дн. | |
| | 1. | Ручная уборка | |
| т.1. | 1.1. | Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см с территорий: | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| т.4. | 1.2. | Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной свыше 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| | 1.3. | Посыпка территорий противогололедным материалом | 1 раз в сутки во время гололеда |
| т.6. | 1.4. | Очистка территорий от наледи и льда без предварительной обработки хлоридами | 1 раз в 3 суток |
| т.8 | 1.6. | Очистка от наледи и льда крышек, люков пожарных колодцев | 1 раз в 3 суток |
| п.4. | 1.7. | Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в 2 суток |
| 2.1.18. | 1.9. | Уборка приямков | 1 раз в месяц |
| 2.1.20. | 1.10. | Уборка газонов от случайного мусора | 1 раз в 2 суток |
| 2.1.23. | 1.11. | Сметание снега со ступенек и площадок | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| т.15 | 1.12. | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| | | итого ручная уборка | |
| | 2. | Механизированная уборка | |
| т.18 | 2.1. | Подметание свежесвыпавшего снега толщиной 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| т.19 | 2.2. | Уборка свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| т.22 | 2.3. | Скалывание и уборка льда и уплотненного снега толщиной слоя свыше 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада |

| | | | |
|----------|-------|--|-----------------------|
| | | итого механизированная уборка | |
| | | ВСЕГО холодный период | |
| | | ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД с 1 Мая по 30 сентября = 153дн. | |
| | | Ручная уборка | |
| 2.1.19. | 2.4. | Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | 6 раз в неделю |
| 2.1.17. | 2.6. | Уборка отмосток | 1 раз в месяц |
| 2.1.18. | 1.9. | Уборка приямков | 1 раз в месяц |
| 2.1.20. | 1.10. | Уборка газонов от случайного мусора | 1 раз в 2 суток |
| 2.1.22. | 2.10. | Погрузка мусора на автотранспорт вручную | 2 раза в месяц |
| 2.1.28. | | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| | | Итого ручная уборка т/п-д | |
| | | Среднее значение | |
| | | Обслуживание контейнерной площадки | |
| 2.1.2.4 | 2.1. | Уборка контейнерных площадок от мусора | 1 раз в сутки |
| 3.2.1.7. | 1.6. | Мойка сменных мусоросборников | 1 раз в месяц |
| 3.2.1.9. | 1.8. | Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц |
| 2.1.2.4 | 1.1. | Очистка контейнерной площадки (в зимний период) | 1 раз в сутки |
| | | итого | |
| | | Работы по дератизации и дезинсекции | |
| ЦЭ | 1.1. | Дератизация чердаков и подвалов | 2 раза в год |
| ЦЭ | 1.2. | Дезинсекция чердаков и подвалов | 2 раза в год |
| | | итого | |
| | | Обслуживание лифта | |
| | | Техническое обслуживание | по регламенту |
| | | проведение технического освидетельствования | по регламенту |
| | | итого | |
| | | Сбор и вывоз ТБО | по графику через день |
| | | вывоз КГМ | 2 раза в месяц |
| | | управление МКД | |
| | | Управление эксплуатацией МКД | постоянно |
| | | Начисление и сбор платежей | постоянно |
| | | Подготовка и оформление документов по регистрации и учету граждан | постоянно |
| | | итого | |
| | | Уборка лестничных клеток | 2 раза в неделю |
| | | Обслуживание приборов ТЭ | по регламенту |
| | | Ремонт контейнеров | по мере необходимости |