

Договор № управления многоквартирным домом

п. Сандово

«__» _____ 200__ г.

Настоящий Договор заключается между ООО «Управляющая компания Альянс», именуемого в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Садикова Юрия Анатольевича, действующего на основании Устава и _____, именуемый в дальнейшем Собственником на основании _____, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании (далее не нужно зачеркнуть):

- решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома протокол от «__» _____ 200__ г. № _____, проведенного путем _____ хранящийся _____ -результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации, для управления многоквартирным _____ домом, _____ проведенного _____ протокол конкурсной комиссии от «__» _____ 200__ г. от № _____, хранящийся _____.

1.2. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением в многоквартирном доме. Имеющее долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Доля участия Собственника по содержанию общего имущества составляет: _____.

1.4. Общая площадь помещения Собственника, находящегося по адресу _____ составляет _____ кв.м.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, находящееся в общей долевой собственности, не являющееся частью квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме. В состав общего имущества входят межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие, несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся на многоквартирном земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общее имущество жилого дома в настоящем Договоре определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом, и отражается в примерном перечне общего имущества многоквартирного дома (Приложение №1).

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливается решением в данном доме в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Тверской области.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставления коммунальных услуг собственникам помещения и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением №2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

_____.
предоставить коммунальные услуги Собственнику (членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещения), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы, связанные с капитальным ремонтом многоквартирного дома, регулируются отдельным Договором.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

1. Адрес многоквартирного дома _____;
- номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
2. Серия, тип постройки _____;
3. Год постройки _____;
4. Этажность _____;
5. Количество квартир _____;
6. Общая площадь многоквартирного дома _____ кв.м.;
7. Общая площадь жилых помещений _____ кв.м.;
8. Количество нежилых помещений _____;
9. Общая площадь нежилых помещений _____ кв.м.;
10. Степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
11. Год последнего комплексного капитального ремонта _____;
12. Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
13. Правовой акт о признании дома ветхим _____;
14. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв.м.;
15. Кадастровый номер земельного участка _____.

2.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

2.6. Управляющая организация в соответствии с условиями настоящего Договора за счет средств Собственника предоставляет в принадлежащее Собственнику помещение коммунальные услуги, осуществляет содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а так же оказывает иные услуги гражданам и юридическим лицам, использующим помещение, принадлежащее Собственнику (паспортный учет, выдача справок и т.п.).

2.7. По факту приема-передачи Сторонами составляется акт (Приложение №1).

2.8. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, определяется в объеме, не менее установленного, нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Права Собственника

3.1. Требовать перерасчета размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и (или) не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3.3. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении условий настоящего Договора.

3.4. В установленном порядке требовать с Управляющей организации возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине Управляющей организации, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

3.5. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.6. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей компанией установленных норм и правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.7. Расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения Управляющей организацией своих договорных обязательств, а также в случае причинения материального ущерба общему имуществу Собственников по вине Управляющей организации.

4. Обязанности Собственника

4.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

4.2. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику зачеркнуть):

о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанности платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с территориальными органами социальной защиты;

об изменении объема потребления ресурсов в нежилом помещении с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газа, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

4.3. При не использовании помещения в многоквартирном доме (отсутствия) Собственником свыше 24 часов, Собственник обязан представить в Управляющую организацию координаты контактного лица (телефон, адрес и т.п.), которое сможет обеспечить доступ в помещение Собственника при возникновении аварийных ситуаций.

4.4. Осуществлять оплату услуг по управлению имуществом, находящимся в общей собственности.

4.5. Уведомлять Управляющую организацию об установке за счет средств Собственника индивидуальных приборов учета отопления, холодной воды.

4.6. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и устанавливать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления);
- не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном законодательстве порядке;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 часов, производить ремонтные работы с 8:00 до 20:00 часов.

4.7. Довести до сведения лиц, пользующихся помещением, принадлежащим Собственнику, условия настоящего Договора.

4.8. Использовать помещение по назначению и в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

4.9. 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, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

4.10. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

4.12. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.13. Участвовать в проведении ежегодного собрания Собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.14. Обеспечит доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

5. Права Управляющей организации

5.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. В порядке, установленном действующим законодательством взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

5.3. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять общему собранию Собственников помещений на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету расходов и доходов на представленный год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества).

5.4. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей Собственников за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников помещения в многоквартирном доме.

5.5. Предоставлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома в отношениях с третьими лицами.

5.6. Требовать от Собственников помещения в многоквартирном доме своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.7. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение.

5.8. Организовывать и проводить проверки коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома.

5.9. Организовывать и проводить в установленном законодательством РФ порядке проверки количества лиц, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником.

5.10. В случае выявления факта иного количества лиц, указанных Собственником, и не внесения за этих лиц платы за коммунальные услуги, Управляющей организацией составляется акт о взыскании с Собственника понесенных убытков.

5.12. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

5.13. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

6. Обязанности Управляющей организации

6.1. Осуществлять своими силами, а также с привлечением сторонних организаций, функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и данного Договора.

Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

6.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг.

6.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложения 1 и 3) к настоящему Договору. В случае оказания услуги и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

6.5. Предоставлять качественные коммунальные услуги Собственнику помещения, а также членам семьи Собственника, нанимателям, иным законным пользователям помещения Собственника в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

холодное водоснабжение;

водоотведение;

электроснабжение;

отопление (теплоснабжение).

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также их учет.

6.6. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные услуги.

6.7. По распоряжению Собственника обязанность по внесению платы за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги, может быть возложена на нанимателя, арендатора помещения.

6.8. В случае предоставления услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

6.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерыва в предоставлении коммунальных услуг качества ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

6.10. Информировать Собственника об изменении размера платы за предоставляемые услуги, не позднее, чем за 10 рабочих дней с даты произошедших изменений, но не позже даты выставления платежных документов.

6.11. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, норм настоящего Договора, а также правильности начисления, установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

6.12. Утвердить график осуществления технических осмотров и планово-предупредительных осмотров общего имущества.

6.13. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный осмотр общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

6.14. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

6.15. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг организовать за счет Собственника заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

6.16. Оказывать Собственнику и лицам, пользующимся помещением, принадлежащим Собственнику, содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- перевод жилого помещения в нежилое помещение, а также из нежилого помещения в жилое;
- принятие мер для оформления и получения Собственниками помещения и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;
- оформление документов для передачи помещений в аренду;

6.17. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложениях №1,3 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства изменения, отражающее состояние дома с результатами проведенных осмотров, а также по требованию Собственников знакомить его с содержанием указанных документов.

6.18. Вести реестр Собственников помещений в многоквартирном доме, хранить копии свидетельств о праве собственности.

6.19. Управляющей организации должны быть переданы техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, в том числе:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением о выборе управляющей компании или протокол с результатом проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании;
- паспорт домовладельца;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации);
- права, постановление органа исполнительной власти муниципального образования о передаче земельного участка домовладельцам, кадастровый номер участка с планом границ и благоустройства, а также ситуационный план прилегающих и проходящих по земельному участку инженерных коммуникаций с указанием границ ответственности;
- поэтажные ситуационные планы размещения помещений в зданиях, строениях, сооружениях;
- поэтажные планы расположения внутридомовых сетей, коммуникаций и оборудования;

- акты технического освидетельствования, разрешающие эксплуатацию сетей, коммуникаций и оборудования многоквартирного дома;
- паспорта установленного оборудования;
- действующие договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг и иными организациями, осуществляющими обслуживание объектов и территории многоквартирного дома;
- акты разграничения эксплуатационной ответственности за наружные инженерные коммуникации.

6.20. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также учет их исполнения. В течение двух рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа. Срок рассмотрения жалобы 30 дней. При поступлении жалобы (заявлений, требований, претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа – обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки.

6.21. Устранять аварии (залив, засор, отключение электричества и т.п.) в течение ____ с момента поступления заявки Собственника по телефону.

6.22. Обеспечить Собственника информацией об адресе и телефонном номере диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы путем указания на счет-квитанциях, досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома и/или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, либо в средствах массовой информации.

6.23. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

6.24. Выполнять прочую работу и обязанности, связанные с защитой интересов собственников дома.

6.25. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

6.26. Ежегодно предоставлять Собственнику помещения в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания Собственников.

6.27. В случае не продления действия срока настоящего Договора Управляющая организация за 30 дней до истечения срока обязана:

предоставить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора;

передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, непосредственно уполномоченному представителю Собственника помещения.

6.28. Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях, связанные с управлением домом.

6.29. Вести соответствующую техническую документацию на дом, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции.

7. Дополнительные работы и услуги

7.1. Управляющая организация за дополнительную плату также вправе проводить или организовывать иные работы и оказывать иные услуги, не предусмотренные в «Перечне работ и услуг» по письменному заявлению Собственника. В частности, Управляющая организация за счет Собственника вправе по его заявлению устранять повреждения жилого помещения Собственника, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, находящегося внутри жилого помещения Собственника и не относящегося к общему имуществу дома.

7.2. Управляющая организация предоставляет Собственнику прейскурант, содержащий перечень услуг и их стоимость.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором, принадлежащего ему помещения.

8.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания/пребывания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке (или ином количестве работающих), и невнесении за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

8.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действия или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в квартире (нежилом помещении).

8.6. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Собственника или лиц, пользующихся помещением, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника с согласия Управляющей организации и Собственника.

8.7. Нарушение Собственником положений Договора влечет ответственность по возмещению материального ущерба.

8.8. При неисполнении Собственником обязательств, оговоренных Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб.

8.9. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются в полной сумме.

8.10. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате своих противоправных действий, а также противоправных действий лиц, пользующихся помещением Собственника в период действия настоящего Договора.

8.11. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

8.12. Если Собственник помещения в доме не производит работы по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, ответственность за состояние общего имущества дома и его ухудшение ложится на Собственника помещения.

8.13. Устранение недостатков работы инженерного оборудования, строительства, выявленных в процессе обслуживания дома после истечения гарантийного срока эксплуатации, производится за счет средств Собственника, совместно с другими Собственниками помещений дома, на основании дополнительного Договора.

8.14. При выявлении, после вступления в силу настоящего Договора, разницы в размерах площади жилого помещения (квартиры), указанной в настоящем Договоре и площадью жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности на жилое помещение, для расчетов оплаты за услуги, с момента вступления в силу настоящего Договора, подлежит применению размер площади жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности жилого помещения.

8.15. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине или вине ее сотрудников.

8.16. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений,

самостоятельно несет Управляющая организация принадлежащим ей имуществом, за исключением объектов переданного жилищного фонда.

9. Порядок определения цены Договора, размера платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

9.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорционально площади занимаемого Собственником помещения (ст.249, 289 ГК РФ; ст.37, 39 ЖК РФ). Решение об установлении размера платы утверждается либо на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме (на срок не менее чем один год, с учетом предложений Управляющей компании) либо по решению органа местного самоуправления, если Собственники помещений не приняли решение о выборе способа управления (ч.3 ст.156 ЖК РФ).

9.2. Оплата работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится всеми жильцами дома на основании настоящего Договора, одобренного общим собранием Собственников квартир и подписанного Собственниками, а также расчетных счетов, которые ведутся Управляющей организацией на каждую квартиру дома, при условии не установления общим собранием Собственников жилых помещений размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, размер платы устанавливается органами местного самоуправления.

9.3. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке установленном Правительством Российской Федерации.

9.4. В случае если помещение оборудовано приборами учета, размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета.

9.5. Показания приборов учета потребления холодной Собственники и пользователи помещений заносят в счет-квитанцию и предъявляют к оплате Управляющей организации до 10-го числа, следующего за расчетным месяцем.

9.6. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

9.7. При выходе из строя прибора учета потребления холодной воды оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

9.8. Для учета доходов, поступающих от Собственников помещений данного дома, и расходов на его содержание и ремонт у Управляющей организации ведутся отдельные счета (субсчета) бухгалтерского учета, данные которых (в согласованном сторонами виде) предъявляются Собственнику по его запросам.

9.9. Общая сумма платежей, поступающих на расчетный счет Управляющей организации от Собственников помещений дома, ежемесячно списывается на оплату работ (услуг) по настоящему Договору на основании документально подтвержденных расходов, при этом текущие эксплуатационные расходы подтверждаются традиционными документами бухгалтерского учета (ведомости начисления зарплаты, расходные накладные и т.п.), которые оформляются Управляющей организацией в одностороннем порядке.

9.10. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной настоящим Договором, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

9.11. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

- расчетный счет, на который вносится плата;
- общая площадь помещения Собственника;
- количество проживающих (зарегистрированных) граждан;
- объем (количество) потребленных коммунальных услуг;

установленные тарифы на коммунальные услуги;
размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;
сумма перерасчета задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

В платежном документе для информации указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот.

9.12. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет № _____ в

_____ (наименование кредитной организации)

9.13. Не использование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

9.14. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

9.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

9.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования.

9.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей компании о необходимости и сроке проведения капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено законодательством.

9.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством.

9.19. Управляющая организация, заключившая настоящий Договор по результатам открытого конкурса по отбору Управляющей организации, для управления многоквартирным домом, должна заключить дополнительные Соглашения с Собственником (Администрацией муниципального образования) на компенсацию выпадающих доходов от предоставления услуг населению, возникающих в связи с установлением тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения ниже экономически обоснованных тарифов.

9.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

9.21. Если по итогам работы текущего месяца сумма платежей, предназначенная для оплаты ремонтно-восстановительных работ, израсходована не полностью, то оставшаяся часть этой суммы зачисляется в специальный фонд финансирования ремонтно-восстановительных работ для использования по назначению в последующих месяцах периода действия настоящего Договора.

10. Контроль за деятельностью Управляющей организации

10.1. Собственник имеет право осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах (измерениях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;

- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приеме всех видов работ;
- ознакомления с финансовой, бухгалтерской и иной документацией Управляющей организации, связанной с управлением в рамках настоящего Договора;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверке деятельности Управляющей организации по выполнению условий настоящего Договора.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов имеющих соответствующие лицензии, квалификацию.

10.2. Помимо вышеуказанных действий Собственник вправе обратиться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госжилинспекция по Тверской области, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и др.) для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

10.3. В случае отклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания Собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

10.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

10.5. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (члены семьи Собственника), наниматель (члены семьи нанимателя), имуществу которых причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие лица.

10.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу; разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи всех членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. Акт составляется комиссией в 3-х экземплярах. Один экземпляр вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

11. Изменение и расторжение Договора

11.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договор осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

11.2. Соглашение об изменении или расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

11.3. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий Договор.

11.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

1. по инициативе Собственника жилого помещения в случае:

- отчуждения ранее находившегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и др.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая

организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из Собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченным общим собранием;

2. по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

По соглашению Сторон:

- в судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства;
- в случае ликвидации Управляющей организации;
- в связи с окончанием срока действия Договора и заявления одной из сторон другой стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление может быть направлено как самим Собственником, так и одним из Собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченным общим собранием.

11.5. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

11.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.7. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

11.9. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

12. Особые условия

12.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

12.2. Собственник может заключить с Управляющей организацией отдельный Договор, в котором поручить Управляющей организации получать от Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для платы услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственнику.

13. Форс-мажор

13.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение было невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнителя товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

13.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

13.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

14. Срок действия Договора

14.1. Договор заключен на срок «__»(_____) год(-а).

14.2. Договор вступает в силу с «__»_____200__г.

14.3. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

14.4. Действие настоящего Договора по истечению срока действия продляется на 1 год на тех же условиях и без подписания нового Договора, если не принято решение общего собрания Собственников помещений дома о смене Управляющей организации и расторжении настоящего Договора.

Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ____ страницах и содержит 5 приложений.

15. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Собственник

(наименование собственника)

(адрес, телефон)

(подпись, расшифровка подписи)

«__»_____200__г.

Печать Собственника (для организации)

Для Собственников граждан

Паспорт серия _____ № _____

Кем и когда выдан _____

Код подразделения _____

Место жительства _____

Управляющая организация

(наименование организации)

(место нахождения, телефон)

(должность)

(подпись, расшифровка подписи)

«__»_____200__г.

Печать организации

Банковские реквизиты

Р/сч _____

Банк _____

БИК, ИНН, КПП _____

Перечень общего имущества в многоквартирном доме
по адресу _____.
Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории

Наименование элемента	Описание и назначение элемента	Количество, шт.	Площадь, кв.м.	Техническое состояние элементов общего имущества
<u>Несущие конструкции здания</u>				
Фундаменты	материал:			
Наружные, внутренние и капитальные стены	материал:			
Перегородки	материал:			
<u>Крыша</u>	неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода материал:			
<u>Чердак</u>	пространство между крышным покрытием и перекрытием верхнего этажа			
<u>Инженерное оборудование</u>	оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающие более одного помещения			
водопровод	центральный			
канализация	центральный			
отопление	центральный			
электроснабжение	центральное, 220 В			
вентканал	естественная вентиляция			
<u>Крыльцо</u>	обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли			
<u>Подъезд</u>	часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой			
тамбур	помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения			
лестничная клетка	часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршей или для оборудования входов в помещение			
лестница	наклонная поверхность, снабженная ступеньками определенного заложения			
<u>Коридор</u>	помещение, связывающее между собой несколько помещений			
<u>Электрощитовая</u>	помещение, предназначенное для размещения электрооборудования			
<u>Вход в подвал</u>	обустроенная площадка перед входом в подвал здания, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня подвала к уровню земли			
<u>Техподполье (подвал)</u>	технический этаж, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций			
сарай	обособленные части подвала, предназначенные для хранения личного			

	имущества граждан			
теплоузел (бойлерная)	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования теплоснабжения			
водомерный узел	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования холодного водоснабжения и канализации			
Дворовая территория				
асфальтовое покрытие: проезда тротуара отмостки				
прочие замощения: грунт зеленые насаждения				
Малые архитектурные формы (детские, бельевые, контейнерные, автомобильные площадки, скамейки и т.д.)				
ограждение	размер, материал:			

№№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	Количество
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м ²	
2	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	м ²	
3	Коридоры (внутриподъездные)	м ²	
4	Технический этаж (над помещением 9 этажа)	м ²	
5	Чердачное помещение	м ²	
6	Технический подвал	м ²	
7	Крыши	м ²	
8	Электрическая проводка	м	
9	Ограждающие несущие и не несущие конструкции дома	м	
10	Санитарно-техническое оборудование	шт.	
11	Тепловой пункт	шт.	
12	Предподъездные лавочки	шт.	
13	Земельный участок	м ²	
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
14	Трубопроводы	м	
15	Отопительные приборы	шт.	
16	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт.	
17	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	
Системы холодного водоснабжения			
	Водопроводные трубы	м	
	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	
	Приборы КИП	шт.	
Системы водоотведения (канализации)			
18	Канализационные трубы (диаметр мм.)	м	
Системы электроснабжения			
19	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления	шт.	
20	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей	м	

21	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.	
22	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт.	
23	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений	шт.	
24	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода	шт.	

Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация

Юридический адрес, банковские реквизиты

_____/_____/_____
 фамилия подпись

« ____ » _____ 200__ г.

Собственник

Ф.И.О., паспорт, адрес

_____/_____/_____
 фамилия подпись

« ____ » _____ 200__ г.

**АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ
ЖИЛОГО ДОМА, ПЕРЕДАВАЕМОГО НА ОБСЛУЖИВАНИЕ**

Адрес дома: _____

Комиссия в составе:

Председатель - _____
(наименование организации)

_____ (Ф.И.О.)

Члены:

Представители собственников

1. _____ (Ф.И.О.)

2. _____ (Ф.И.О.)

Представители Управляющей организации _____
(наименование организации)

1. _____ (должность) _____ (Ф.И.О.)

2. _____ (должность) _____ (Ф.И.О.)

произвела осмотр дома и придомовой территории и составила настоящий акт.

Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние, (дефекты, процент износа)	Требуемые виды работ			
		Наименование работ	Единицы изм.	Объем работ	Сроки выполнения
1. Фундамент, отмостка					
2. Стены					
3. Межпанельные стыки					
4. Фасад					
-балкон					
-эркер					
-лоджия					
-карниз					
-водоотводящее устройство					
5. Кровля					
6. Перекрытия					
7. Полы					
8. Окна					
9. Двери					
10. Лестничные марши, площадки					
11. Системы инженерного оборудования					
-отопление					
-холодное водоснабжение					
-канализация					
-вентиляция					
-дымоходы					
-электроснабжение					

12. Придомовая территория					
-асфальтовое покрытие					
-газоны					
-зеленые насаждения					
-контейнерная площадка					
-детская площадка					
-спортивная площадка					

Реквизиты и подписи сторон:

Управляющий

Юридический адрес, банковские реквизиты

_____/_____/_____
 фамилия подпись

«__» _____ 200__ г.

м.п.

Собственник

Ф.И.О., паспорт, адрес

1. _____

 2. _____

_____/_____/_____
 фамилия подпись

«__» _____ 200__ г.

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме № ___ по ул. _____, оплачиваемых за счет платы за
содержание и ремонт жилья**

Виды работ	Периодичность
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
а) стены и фасады:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши и водосточные системы:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
уборка мусора и грязи с кровли	два раза в год
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
ремонт и закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время – в течение трех суток
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
г) печи, очаги, вентканалы:	
осмотры печей, очагов, осмотр и очистка дымоходов, газоходов, вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	по плану – один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)
проверка дымоходов:	
кирпичные	один раз в три месяца
асбоцементные	один раз в год
вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	два раза в год
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
д) внешнее благоустройство:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
закрытие и раскрытие приемков	два раза в год
е) санитарная очистка придомовой территории:	
уборка контейнерных площадок	2 раза в неделю

1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения	два раза в год
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	планово – один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере выявления неисправностей, незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год, по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
уплотнение сгонов, устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
очистка грязевиков, воздухооборников, вантузов	один раз в год
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
б) водопровод и канализация:	
сезонные обходы и осмотры систем, включая жилые помещения	один раз в год
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), включая жилые помещения	планово – один раз в год, по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения	по мере выявления
прочистка трубопроводов холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	два раза в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
в) электроснабжение:	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	ежемесячно

проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
1.3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
В) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	по необходимости
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков системы центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости
2. Работы по текущему ремонту	
2.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др. устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление прямков, входов в подвал	
2.2. Фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков	
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей	

замена покрытий, выступающих частей по фасаду; замена сливов на оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
2.3. Перекрытия:	
частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок), восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
2.4. Крыши:	
усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
атисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
все виды работы по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и проч.	
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
2.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
установка доводчиков пружин, упоров и пр.	
смена оконных и дверных приборов	
2.6. Стены и перегородки:	
усиление, смена деревянных перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка трещин перегородок	
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
2.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных ограждений	
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
Восстановление прямков, входов в подвалы	

2.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния и сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
2.9. Печи и очаги:	
ремонт и восстановление работоспособности дымоходов, газоходов	один раз в год
2.10. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
2.11. Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
утепление труб, приборов, расширительных баков	
восстановление разрушенной тепловой изоляции	
2.12. Холодное водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	
ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности	
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
2.13. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
2.14. Электроснабжение и электротехнические устройства:	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования квартир коммунального заселения и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных выключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
2.15. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных	при удельном весе заменяемых

каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	элементов не более 15% от общего объема в жилом здании
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании
2.16. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
ремонт и замена отдельных элементов оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборников	по плану и по мере необходимости

**Примерный перечень работ, относящихся к капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многоквартирных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование схемами холодного водоснабжения, канализации, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, автоматизация и диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).

Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление, расхода холодной воды на здание.

7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

**Примерный перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией
и определение размера платы за коммунальные услуги
(в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома)**

1. По настоящему Договору Управляющая организация обеспечивает гражданам, пользующимся помещением Собственника, предоставление следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

- 1.1. Холодное водоснабжение
- 1.2. Водоотведение
- 1.3. Электроснабжение
- 1.4. Отопление

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя их фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством РФ. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника за
техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений**

1. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых (обслуживающих более одного помещения в многоквартирном доме) инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, до запорной арматуры включительно.

2. Собственник несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, после запорной арматуры.

3. Собственник обязуется:

- 3.1. обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать их повреждения.
- 3.2. своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника.
- 3.3. обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящихся в помещении Собственника.

ПРИМЕЧАНИЕ: В данном приложении необходимо учитывать благоустройство и схемы инженерных коммуникаций и оборудования конкретного многоквартирного дома.