



ДОГОВОР

**На управление долей общего имущества
в многоквартирном доме**

ДОГОВОР №

на управление долей общего имущества в многоквартирном доме

«__» _____ 201__ г.

г. Таганрог

Собственник жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, _____
(адрес многоквартирного дома)

фамилия, имя, отчество, паспортные данные. № квартиры, документ, устанавливающий право собственности

с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», и Управляющая компания ООО «УК «Уютный Дом» лице директора Владыкина Евгения Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», руководствуясь положениями следующих нормативно правовых актов Российской Федерации:

- Конституции РФ;
- Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ);
- Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);
- постановления Правительства РФ от 13.08.06 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №.354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, с изменениями и дополнениями от 4 мая, 27 августа 2012.г, 16 апреля, 14 мая, 22 июля 2013.Г»;
- Федерального Закона № 149 ФЗ от 27.07.2006г.; Федерального закона № 261 ФЗ от 23.11.2009.Г заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Собственник передает с «__» _____ 20__ г., а Исполнитель принимает в управление в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором долю общего имущества, принадлежащую Собственнику в многоквартирном доме, доля которого соответствует размеру общей площади помещения принадлежащего собственнику, именуемую в дальнейшем «Имущество», в соответствии с составом и техническими характеристиками многоквартирного дома.

1.2. По факту приема-передачи Сторонами составляется акт технического состояния дома.

1.3. Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по организации передачи коммунальных услуг в принадлежащее Собственнику жилое помещение в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и тарифами определенными Региональной службой по тарифам Ростовской области и Администрацией г. Таганрога.

1.4. Под лицами, пользующимися жилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - приборы учета горячей и холодной воды, а при отсутствии приборов учета - отсекающая арматура) (первый вентиль);

- на системе канализации — плоскость раструба тройника;

по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или в отгороженный тамбур

1.7. Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан;

- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.8. В состав общего имущества жилого дома включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, козырьки, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

з) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.9. Стороны пришли к соглашению, что для эффективного выполнения положений настоящего договора, они вправе заключать договоры с третьими лицами, не ущемляющие прав каждой из Сторон настоящего договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью предоставления населению, проживающему в нем, жилищно-коммунальных услуг в соответствии с перечнем и тарифами, определенными Региональной службой по тарифам Ростовской области и Администрацией г. Таганрога.

2.1.2. Для формирования условий предоставления жилищно-коммунальных услуг Исполнитель:

- участвует в формировании объемов, перечня, а также периодичности проведения работ, выполняемых в рамках размера платы за содержание и ремонт жилья;
- осуществляет отбор подрядных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда;
- организывает проведение осмотров состояния строительных конструкций, следит за безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;
- осуществляет контроль и оценивает качество, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями (РСО);
- организует сбор платежей от собственников за содержание и ремонт многоквартирного дома (МКД);
- организует работу с населением по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг РСО.

2.1.3. Организовать взаимодействие с Собственником (или специально уполномоченным представителем Собственника) по вопросам планирования и приемки работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.1.4. Осуществляет взаимодействие со специализированной организацией по учету зарегистрированных граждан в жилом помещении и приему документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством.

2.1.5. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (приложение № 1), а также «Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов» (приложение № 2).

2.1.6. По поручению и от имени Собственника заключать и сопровождать договоры на поставку коммунальных услуг.

2.1.7. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- контролировать начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами с РСО;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг РСО критериям, отраженным в индивидуальных договорах;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- планирование работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- участие в проведении ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустивших снижение их качества.

2.2.2. Требовать от Собственника в установленном действующим законодательством порядке выполнения требований, в том числе финансовых, настоящего договора.

2.2.3. Вносить предложения Собственнику по улучшению обеспечения граждан жилищно-коммунальными услугами, расширению их перечня.

2.2.4. Совместно с собственниками определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах Собственника, определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ПП РФ №.491 от 13.08.2006.Г (с изменениями и дополнениями).

2.2.5. По согласованию с собственниками вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов.

2.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации по согласованию с уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

2.2.7. Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием многоквартирного дома.

2.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).

2.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Пользователями помещений не по назначению.

2.2.11. Совместно с собственниками определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;
- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;
- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

2.2.12. С согласия Собственников помещений привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственником.

2.2.13. при ограничении либо приостановлении коммунальных услуг исполнитель руководствуется ПП РФ от 06.05.2011.г №.354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах жилых домов» с изменениями и дополнениями: от 4 мая, 27 августа 2012.Г, 16 апреля, 14 мая, 22 июля 2013.Г.

2.2.14. Исполнитель оказывает иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, выполняемые за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступающую в самостоятельное распоряжение Исполнителя.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а так же с учетом ограничений использования, установленных жилищным кодексом РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения также обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

2.3.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

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

2.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка). Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

2.3.6. 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.

2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям, не изменять схему электроснабжения помещения без согласия эксплуатирующей организации.

2.3.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории. Не производить реконструкций и перепланировок без согласия на то управляющей компании в письменной форме.

2.3.9. При обнаружении неисправностей инженерных сетей находящихся в жилом помещении, немедленно Принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.10. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.11. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования Собственниками (Владельцами) нежилых помещений с момента подписания акта приема-передачи помещения в собственность нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), вывоз твердых бытовых отходов, вне зависимости от наличия санитарно-технического оборудования по утвержденным тарифам.

2.3.12. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения в собственность.

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

2.3.14. В установленном жилищном кодекском РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

2.3.16. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.17. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.3.18. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

2.3.19. Рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками, и в течение 15 дней давать мотивированный ответ по ним.

2.3.20. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.3.21. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 3 (три) дня уведомить Управляющую организацию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.3.22. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки. Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

2.4. Собственник в праве:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей компанией обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора.

2.4.3. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в

соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31 жилищного кодекса РФ.

2.4.6. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего жилого помещения несет каждый Собственник.

3. Виды, объем и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. Виды, объем и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 1.

3.2. Виды, объем и периодичность работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 2.

4. Порядок расчета по договору

4.1. В соответствии со ст. 158 жилищного кодекса РФ собственник несёт бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.2. Оплата содержания и ремонта многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется по платежному документу, доставляемому ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за отчетным, потребителям жилищно-коммунальных услуг.

4.3. Получателем средств от населения может являться организация, с которой заключен договор, взаимодействующая с Исполнителем по отдельному договору и на условиях, определенных п. 1.5. настоящего договора.

4.4. Расчет величины оплаты за жилое помещение и услуги осуществляется:

- за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления;
- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления;
- за пользование лифтом - исходя из стоимости услуг специализированного

предприятия по эксплуатации лифтового хозяйства и органами местного самоуправления;

- за вывоз бытовых отходов - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу бытовых отходов (руб./куб. м) и нормы накопления, установленной органами местного самоуправления (куб. м/чел. в месяц или в год);
- за услуги управления - исходя из стоимости услуг управления (руб./кв. м общей площади жилья в месяц), установленной органами местного самоуправления, и общей площади жилого помещения, принадлежащего Собственнику;
- за коммунальные услуги - исходя из стоимости тарифов на коммунальные услуги, установленные для ресурсоснабжающих предприятий г. Таганрога в установленном порядке, и показаний приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных нормативно-правовыми актами Правительства РФ при их отсутствии. В состав коммунальных услуг предоставляемых РСО входит:
 - водоснабжение
 - водоотведение (канализация)
 - горячее водоснабжение
 - отопление
 - электроснабжение
 - газоснабжение

4.5. При отклонениях от нормативных условий предоставления коммунальных услуг осуществляется изменение размера их оплаты в установленном порядке на основании заявления Собственника.

4.6. Собранные денежные средства учитываются Исполнителем на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- фонд содержания, направляемый на обслуживание дома;
- фонд текущего ремонта;
- фонд оплаты коммунальных услуг;

4.7. Условия оплаты по настоящему договору, действуют в течение 1 года с момента подписания настоящего договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении условий к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

- 5.2.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если: В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- 5.2.2. Невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.
- 5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.
- 5.4. Исполнитель отвечает за ущерб, причиненный Собственнику его виновными действиями.
- 5.5. Не являются виновными действия Исполнителя в случае исполнения решения общего собрания. Исполнитель не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания/ или фонде ремонта.
- 5.6. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственника перед другими организациями и поставщиками услуг.
- 5.7. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий
- 5.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.
- 5.9. Факт нарушения условий договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением
- 5.10. Факт не проживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение

5.11. Собственник не в праве требовать от исполнителя проведения работ в объемах, превышающих собранные средства и находящиеся на лицевом счете дома.

6. Контроль за деятельностью Исполнителя

6.1. Собственник имеет право получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполненных работ, а так же проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы); требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые арбитражный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

7.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, при условии соблюдения требований настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

7.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длится более 1 месяца, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего Договора.

8.2. Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

8.3. Действия настоящего Договора прекращаются по основаниям, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- по инициативе общего собрания Собственников в случае несоблюдения управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения
- Договор на управление долей общего имущества в многоквартирном доме
- об изменении формы управления многоквартирным домом;
- по инициативе Собственника в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме;
- по инициативе Управляющей организации в порядке, предусмотренном п.2 ст.450 ГК РФ договор, может быть расторгнут в судебном порядке при существенном нарушении условий договора Собственниками, а так же в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другим законом или договором.

8.5. На основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Исполнителя за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления). В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, Собственники, обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты , а также средства направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

9. Разрешение споров

9.1. Споры, возникающие между сторонами, разрешаются, в добровольном (досудебном) порядке.

9.2. В случае невозможности урегулирования разногласий споры между сторонами по настоящему договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.3. Исполнитель в своих действиях при изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и

выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность руководствуется ПП РФ №.491 от 06.05.2006.г с изменениями и дополнениями, ПП РФ №.354 от 06.05.2011 .г с изменениями и дополнениями)

10. Особые условия

10.1. Проведение капитального ремонта решается на общем собрании собственников многоквартирного дома. В протоколе общего собрания отражаются следующие вопросы:

- необходимость капитального ремонта;
- общая стоимость капитального ремонта;
- состав и перечень объектов общего имущества, подлежащих капитальному ремонту;
- согласие на софинансирование собственников в размере, установленном органом государственной власти, выделяющим бюджетные средства, от общей стоимости капитального ремонта;
- размер, порядок и сроки сбора средств на софинансирование капитального ремонта, порядок расчета за выполненные работы;
- прочие вопросы, связанные с проведением капитального ремонта.

10.2. После принятия решения о проведении капитального ремонта, действия по реализации данного решения выполняет Исполнитель.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует один год, до « ____ » _____ 201__ года.

11.2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

11.3. Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- виды, объем и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (приложение № 1)
- виды, объем и периодичность работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение № 2)

Адреса и подписи сторон

Собственник

Паспортные данные

Серия _____ № _____

Дата выдачи _____

Кем выдан _____

Адрес по прописке _____

Исполнитель

ООО "УК "Уютный Дом"
ИНН 6154135954,
КПП 615401001,
р/с 40702810239040000072
в РОСФ ОАО " МДМ БАНК" г.
Ростов-на-Дону,
к/с 30101810300000000290,
БИК 046015290

Директор ООО " УК "Уютный Дом"
Владыкин Евгений Владимирович

Приложение к Договору

Приложение № 1

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

№ п/п	Системы	Составляющие	Виды работ	Период выполнения
I. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.				
1.1	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний, а также останов, и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм.	После окончания отопительного периода, график
1.2	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	по мере необходимости
1.3	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель, чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	по мере необходимости
1.4	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	по мере необходимости
1.5	Строительные конструкции	Кровля	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней, свищей в местах протечки кровли	номере необходимости
1.6	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	номере необходимости
1.7	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	номере необходимости
1.8	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда»	15.05- 15.09, график
1.9	Инженерные коммуникации	Система отопления, гвс, хвс	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся	По графику 1 раз в год по мере необходимости

			поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	
1.10	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВСХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	1 раз в год с 15.05 до 15.09. по графику
1.11	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС. Х ВС-	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе - с ведением журнала	по мере необходимости
1.12	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обшивки изоляции,™ более 5 % общей протяженности крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	по мере необходимости
1.13	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости до 30.10
1.14	Строительные конструкции	Перекрытия фундамента в и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	15.05- 15.10, по мере необходимости, по графику
1.Г5	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	2 раза в год
1.16	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	по мере необходимости
1.17	Строительные конструкции	Окна	ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей)	По графику и по мере необходимости
2. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
2.1	Строительные конструкции Инженерные коммуникации		Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	по мере необходимости
2.2	Строительные		- проверка исправности	

	конструкции		канализационных вытяжек	
2.3	Строительные конструкции		- проверка наличия тяги в газоходах	
2.4	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- проверка заземления оболочки электрокабеля	
2.5	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засорив	По мере необходимости
2.6	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости
2.7	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
2.8	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) доЗм	По мере необходимости
2.9	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
2.10	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
2.11	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
2.12	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
2.13	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) 2 раза в год кабелей, проводов, ревизия в год и по контактных соединений в протяжных мере необ-и ответвительных распредкоробках	2 раза в год и по мере необходимости
2.14	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, ЩИТКОВ слаботочных устройств	Постоянно
2.15			Реализация мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности в жилых домах	

3. Аварийное обслуживание.				
3.1	Инженерные коммуникации		- на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	
3.2	КОМ 'Ш		- в системах газоснабжения	
3.3	Строительные конструкции		Выполнение заявок населения с момента получения заявки, в том числе	
3.4	Строительные конструкции		- протечка кровли	
3.5	Строительные конструкции		- нарушение водоотвода	
3.6	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	
3.7	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- неисправность электрической проводки	
4 .Прочие услуги				
4.1			Дератизация	По мере потребности
4.2			Дезинсекция	По мере потребности
4.3			Дезинфекция	По мере потребности

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ**

№ п./п.	Наименование объекта проведения работ	Перечень работ по текущему ремонту
1.	Фундаменты	-устранение местных разрушений, деформаций, усиления, стяжки и др. заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов устройство и ремонт вентиляционных продухов восстановление приямков, входов в подвалы ремонт отмостки"
2	Стены и фасады	-герметизация стыков, -заделка трещин, перекладка отдельных участков кирпичных стен -заделка отверстий, гнезд, борозд -восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов -ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных элементов, отдельных кирпичей -восстановление поврежденных участков штукатурки, облицовки
3.	Перекрытия	-частичная смена или усиление отдельных элементов, деревянных перекрытий - восстановление засыпки, стяжки
4.	Крыши	-усиление элементов деревянной стропильной системы, - устранение неисправностей стальных, - асбестоцементных и других кровель - замена участков парапетных решеток, - пожарных лестниц, стремянок, гильз, - ограждений, водосточных труб, ремонт - гидроизоляции, утепления и вентиляции
5.	Оконные и дверные I -смена и восстановление отдельных элементов заполнения (приборов) частичная замена наполнений	
6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, дворовые туалеты	-восстановление или замена отдельных участков и элементов - восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов -устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал -замена и ремонт дворовых туалетов
7.	Полы	-замена, восстановление отдельных участков полов в местах, относящихся к общему имуществу дома
8.	Внутренняя отделка стен в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых	-восстановление штукатурки и отделки стен, потолков, отдельными участками - восстановление лепных деталей и розеток - все виды малярных и стекольных работ

	вспомогательных помещениях	
9.	Внутренняя система отопления	<ul style="list-style-type: none"> - установка при необходимости воздушных кранов - утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов - замена отдельных электродвигателей или насосов малой мощности - восстановление разрушенной теплоизоляции
10.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	-установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов (трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, отдельных водоразборных кранов, моек, раковин, умывальников, унитазов, запорной арматуры) в общем имуществе дома - замена арматуры водонапорных баков на чердаке .
11.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	<ul style="list-style-type: none"> -Установка, замена и восстановление работоспособности вышедших из строя участков электрической сети, электроустановочных изделий (выключатели, розетки), светильников, предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, водно-распределительных устройств, щитов, реле, - замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования дома - замена вышедших из строя конфорок, переключателей жарочного шкафа и др. стальных элементов стационарных электроплит в общем имуществе дома
12.	Внутренняя система внутридомового газоснабжения	Установка, замена и восстановление внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома
13.	Внутренняя система Вентиляций- (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	Замена и восстановление работоспособности

Примечания:

- работы согласовываются с Собственником, перечень работ по текущему ремонту дома может определять Собственник исходя из средств собранных на работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Исполнитель вправе в случае возникновения аварийной ситуации, ликвидация которой не возможна из фонда содержания, использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением Собственником понесенных расходов.

Исполнитель _____

Собственник (Представитель
Собственников)

Приложение №3

№ п/п	Классификация жилищного фонда по уровню благоустройства	Размер платы за жилое помещение
1	Жилые дома со всеми основными видами удобств: центральное горячее водоснабжение, центральное отопление, холодное водоснабжение и водоотведение (с лифтами)	21,70
	наем	0,80
	управление многоквартирным домом	2,14
	содержание и ремонт жилого помещения	9,05
	осуществление контроля, технического надзора и содержание общедомовых приборов учёта потребляемых коммунальных услуг	0,53
	водоснабжение	0,08
	электроэнергия	0,05
	тепловая энергия	0,40
	техническое обслуживание и ремонт систем удаления дыма и пожарной безопасности	0,56
	уборка придомовой территории	1,90
	уборка лестничных клеток	0,93
	содержание и ремонт лифтового оборудования	3,78
	сбор и вывоз ТБО и КГМ	1,90
	содержание и ремонт газового оборудования	0,11
2	Жилые дома со всеми основными видами удобств: горячее водоснабжение (газовые колонки), центральное отопление, холодное водоснабжение и водоотведение (без лифтов)	17,65
	наем	0,77
	управление многоквартирным домом	2,06
	содержание и ремонт жилого помещения	8,70
	осуществление контроля, технического надзора и содержание общедомовых приборов учёта потребляемых коммунальных услуг	0,53
	водоснабжение	0,08
	электроэнергия	0,05
	тепловая энергия	0,40
	техническое обслуживание и ремонт систем удаления дыма и пожарной безопасности	0,56
	уборка придомовой территории	1,90
	уборка лестничных клеток	0,93
	сбор и вывоз ТБО и КГМ	1,90
	содержание и ремонт газового оборудования	0,30
	3	Жилые дома без одного основного вида удобств
наем		0,69
управление многоквартирным домом		1,85
содержание и ремонт жилого помещения		7,83
	осуществление контроля, технического надзора и содержание общедомовых приборов учёта потребляемых коммунальных услуг техническое	0,13