

ДОГОВОР _____

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,

РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:

город Новокузнецк, _____ ул. _____

г. Новокузнецк _____
_____ « _____ »
_____ 20 _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальное управление» (ООО «ЖКУ»), в лице Директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новокузнецк, _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании Решения общего собрания собственников (протокол общего собрания № _____

_____ от « ____ » _____ 20____ г.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании

«Стороны»

, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется в течение согласованного срока по поручению Собственников оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (*далее – общее имущество*), предоставлять коммунальные услуги и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей по управлению многоквартирным домом, а Собственники обязуются оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством и иными документами, согласованными и принятыми Сторонами в качестве обязательных.

1.4. Состав общего имущества, в отношении которого по настоящему Договору оказываются услуги и выполняются работы по управлению, содержанию и ремонту определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества указан в Приложении № 3 к настоящему Договору. Перечень услуг по содержанию общего имущества указан Приложение № 4 к настоящему Договору.

В случае принятия общим собранием Собственников решений о текущем ремонте и (или) о содержании общего имущества, в том числе решений о принятии новых перечней,

планов, смет затрат по работам и услугам в течение срока действия настоящего Договора, перечни, указанные в Приложениях № 3 и № 4, применяются с учетом таких решений. При этом данные решения имеют приоритетное значение.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять обслуживание общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников.

2.1.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам и членам их семей, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями многоквартирного дома. Для этого от своего имени по поручению и за счет Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.3. Обеспечивать условия для предоставления иных услуг (радиовещание, кабельное телевидение, интернет, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренных решением общего собрания Собственников. Заключать договоры со сторонними организациями для предоставления соответствующих услуг, которые определяют условия работы сторонней организации в местах общего пользования.

2.1.4. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую плату за управление многоквартирным домом, а также плату за коммунальные и иные услуги. По помещениям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, переданным в пользование третьим лицам, оплату Управляющей организации производят пользователи (наниматели, арендаторы)

указанных помещений, принимающие обязанности Собственников по настоящему Договору.

2.1.5. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.6. Согласовывать с Собственниками время доступа в их помещения не менее чем за сутки до начала проведения работ или направлять им письменное уведомление о проведении работ внутри помещений.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

2.1.8. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

2.1.9. Участвовать в установлении фактов причинения вреда имуществу Собственников. На основании заявления Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или помещению (помещениям) Собственников.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями без специальных доверенностей по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.1.11. Не распространять конфиденциальную в соответствии с действующим законодательством информацию (коммерческая тайна, персональные данные и др.), ставшую известной Управляющей организации в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору либо на иных законных основаниях.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ текущего ремонту и оказанию услуг по содержанию общего имущества и осуществлять контроль за их деятельностью.

2.2.2. Уведомлять лиц о необходимости погашения задолженности лиц, нарушающих обязательства по несению расходов на содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, а также взыскивать с таких лиц в судебном порядке образовавшуюся задолженность.

2.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

2.2.4. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдавать в аренду, размещать оборудование, предоставлять в пользование, проводить работы и т.д.), с последующим использованием денежных средств от такого распоряжения на текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками. Заключать от своего имени соответствующие договоры на условиях, определенных Управляющей организацией, контролировать исполнение данных договоров. Получать агентское вознаграждение в размере 25 % от суммы заключенных договоров.

2.2.5. Готовить предложения общему собранию Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, включающую плату за управление многоквартирным домом.

2.2.6. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим Договором и (или) не утвержденные общим собранием Собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу или имуществу Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.2.7. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения ими обязанности обеспечить доступ в занимаемое помещение в случаях, предусмотренных п. 2.3.6 настоящего Договора.

2.2.8. Оказывать Собственникам необходимую помощь и проводить консультирование по вопросам проведения общих собраний Собственников.

2.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

2.2.10. Требовать доступа в помещения Собственников для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещений, снятия показаний приборов учета в заранее согласованные сроки, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

2.2.11. Заключать договоры, направленные на достижение целей управления домом с любыми физическими и юридическими лицами.

2.2.12. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору другим лицам.

2.2.13. Выполнять работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, при обращении Собственников, за отдельную плату.

2.2.14. Готовить и направлять Собственникам предложения по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.2.15. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Использовать и содержать занимаемые помещения, а также общее имущество дома исключительно по их назначению и в соответствии с действующим законодательством и решением общего собрания.

2.3.2. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях и повреждениях инженерных коммуникаций (санитарно-технического и иного оборудования) и строительных конструкций дома, в том числе жилых и нежилых помещений по телефону аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации: 53-49-11.

2.3.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении хищения элементов общего имущества, совершения актов вандализма и иных противоправных действий.

2.3.4. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по капитальному ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.5. В случае отсутствия Собственника в помещении более 24 часов сообщать Председателю (членам) совета дома свои контактные телефоны и адреса почтовой

связи, а также телефоны и адреса лиц, имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2.3.6. Обеспечивать доступ в занимаемые жилые и нежилые помещения специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета в заранее согласованное время, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

2.3.7. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников и придомовой территории.

2.3.8. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения.

2.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

2.3.10. Не совершать следующие действия:

а) осуществлять самовольный перенос инженерных сетей;

б) устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

в) подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая

индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств) и (или) не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации либо санитарно-гигиеническим нормативам;

г) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

д) осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

е) использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

ж) производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования;

з) производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

и) загромождать, а также загрязнять строительными материалами, отходами или иными предметами проходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, эвакуационные пути, помещения общего пользования, в том числе входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши;

к) производить установку в местах общего пользования перегородок, дверей, тамбуров;

л) хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

м) использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и

отходов без упаковки, если это может привести к загрязнению лифтов, а также для транспортировки предметов и отходов в случае, если их вес превышает грузоподъемность лифта;

н) использовать мусоропровод для крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

о) сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию.

2.3.11. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с учетом общей площади занимаемого помещения и всех пользователей услугами. Оплачивать иные работы и услуги, установленные по решению общего собрания Собственников. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственников и лиц, пользующихся их помещениями.

2.3.12. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об истечении сроков службы индивидуальных приборов учета.

2.3.13. Ежемесячно передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов при оплате услуг в пунктах приема коммунальных платежей или иным способом.

2.3.14. В течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение сообщить Управляющей организации о прекращении права собственности на помещение либо об изменении размера своей доли в праве общей собственности на помещение.

2.3.15. Письменно уведомлять Управляющую организацию о принятых на общих собраниях Собственников решениях, а также письменно согласовывать с Управляющей организацией выносимые на общие собрания вопросы, в том случае, если данными

решениями и вопросами на Управляющую организацию возлагаются дополнительные обязанности либо они касаются изменения порядка исполнения либо цены настоящего Договора. К уведомлению о принятых на общем собрании Собственников решениях прилагается заверенная инициаторами собрания копия решения общего собрания (решения Собственников и протокол).

2.3.16. Избрать по решению общего собрания Собственников совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома. В течение пяти дней с момента принятия данного решения сообщить Управляющей организации в письменной форме сведения обо всех членах совета, с указанием их контактных данных и приложением заверенной инициаторами собрания копии решения общего собрания (решений Собственников и протокола).

2.3.17. Устанавливать по согласованию с Управляющей организацией по решению общего собрания Собственников поощрение председателю совета многоквартирного дома за выполняемую им общественную деятельность. В течение пяти дней с момента принятия данного решения сообщить Управляющей организации в письменной форме о виде и размере такого поощрения, об источнике и порядке его предоставления (выплаты).

2.3.18. Представлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) 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;

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

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Вносить в Управляющую организацию предложения по вопросам исполнения настоящего Договора, содержания и ремонта общего имущества.

2.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.3. По согласованию с Управляющей организацией расширить перечень работ и услуг по настоящему Договору.

2.4.4. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность по внесению платы работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

2.4.6. Ежеквартально получать информацию о состоянии лицевого счета дома (по письменному заявлению).

2.4.7. Ежегодно в течение первого квартала получать отчет от Управляющей организации о выполнении договора за предыдущий год.

2.4.8. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора устанавливается как сумма платы за все помещения многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.2. Плата по настоящему Договору для Собственников включает в себя:

а) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, включающую в себя расходы по управлению многоквартирным домом;

б) плату за коммунальные услуги;

в) плату за капитальный ремонт общего имущества – при наличии соответствующего решения общего собрания Собственников о капитальном ремонте общего имущества.

3.3. Плата по настоящему Договору для нанимателей помещений включает в себя:

а) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, включающую плату за управление многоквартирным домом;

б) плату за коммунальные услуги.

3.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, включая плату за управление многоквартирным домом, плату за капитальный ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

3.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, включая плату за управление многоквартирным домом, для Собственников и нанимателей, а также порядок изменения размера платы утверждается общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации. Плата устанавливается на неопределенный срок, вплоть до принятия общим собранием решения об установлении иного размера платы.

3.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в связи с повышением стоимости коммунальных ресурсов подлежит ежегодной индексации на основании установленного органом власти предельного индекса изменения размера платы граждан за коммунальные услуги – на размер такого предельного индекса. Цены, измененные с учетом предельного индекса, считаются автоматически принятыми с 1 января каждого последующего года, если общее собрание Собственников не примет решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги по настоящему Договору устанавливается соответствующими органами власти в порядке, установленном законодательством.

3.8. За выполнение своих функций по реализации настоящего Договора Управляющая организация взимает вознаграждение в размере ____ (_____) процентов из установленного размера ежемесячной платы Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества.

3.9. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества устанавливается общим собранием Собственников.

3.10. Плата за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества и коммунальные услуги по настоящему Договору вносится ежемесячно до последнего числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежными (информационными) документами, предоставляемыми Управляющей организацией.

3.11. Собственники не вправе требовать уменьшения платы за выполненные работы и оказанные услуги по настоящему Договору в случае проведения ремонтных работ в

местах общего пользования самостоятельно, без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией.

3.12. Оплата услуг ресурсоснабжающих организаций осуществляется Управляющей организацией от своего имени по поручению и за счет Собственников либо напрямую ресурсоснабжающим организациям в зависимости от указания назначения платежа в платежных (информационных) документах, предоставляемых Управляющей организацией.

3.13. Показания индивидуальных (квартирных) приборов учета используются для определения размера оплаты за потребленные услуги, если они установлены в соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией, и приняты ею в эксплуатацию.

3.14. Собственники и наниматели вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

3.15. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются Управляющей организацией за отдельную плату по договорным ценам.

4. Ответственность Сторон

4.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых на себя обязательств по настоящему Договору, то есть в границах эксплуатационной ответственности и с момента вступления Договора в силу.

4.2. В случае выявления Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за

них платы, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника Управляющая организация вправе взыскать с Собственника понесенные убытки.

4.3. Собственник и иной пользователь помещения, не обеспечивший без уважительной причины своевременный доступ в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для проведения профилактических осмотров, устранения аварийных ситуаций, несет ответственность за ущерб как перед Управляющей организацией, так и перед другими лицами в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Управляющая организация не несет ответственность:

а) за противоправные действия (бездействие) Собственников, нанимателей и иных лиц;

б) за иные действия (бездействие) Собственников, нанимателей и иных лиц, послужившие причиной неисполнения настоящего Договора;

в) за действия Собственников и иных лиц на общедомовом оборудовании, осуществленные без согласования с Управляющей организацией;

г) за неисполнение решения общего собрания Собственников, если Управляющая организация не была письменно уведомлена о таком решении, либо если решение не было письменно согласовано с Управляющей организацией (в том случае, если решением на Управляющую организацию возлагаются дополнительные обязанности либо если решение касается изменения порядка исполнения либо цены настоящего Договора);

д) за аварии, произошедшие не по ее вине, в том числе при невозможности предвидеть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.п.);

е) за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, сделавшие невозможным их исполнение.

4.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

5.1. Контроль Собственников за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется путем:

а) получения от Управляющей организации не позднее 20 дней с момента обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, в том числе путем привлечения за свой счет лиц, осуществляющих соответствующие экспертизы;

в) участия в осмотрах общего имущества, в том числе участия в проверках технического

состояния инженерных систем и оборудования, с целью подготовки предложений Управляющей организации по их ремонту;

г) участия в приемке работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

д) фиксирования фактов непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества посредством составления соответствующих двусторонних актов, с обязательным присутствием уполномоченных представителей Управляющей организации,

е) инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания Управляющей не позднее десяти дней до даты собрания. В уведомлении указываются: инициатор (инициаторы) общего собрания, повестка дня, дата, время и место проведения собрания;

ж) обращения в компетентные государственные и муниципальные органы;

з) ежегодного получения от Управляющей организацией отчетов, предусмотренных п.п. 2.4.6, 2.4.7 настоящего Договора;

и) подписания уполномоченным лицом Собственников либо председателем совета многоквартирного дома (при наличии) актов выполненных работ по текущему ремонту общего имущества. При этом, если в течение десяти рабочих дней с момента предоставления акта Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ, то работы считаются принятыми;

к) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в Управляющую организацию;

Претензия на качество работ по содержанию общего имущества дома подается в течение календарного месяца. В случае если в течение календарного месяца от Собственников не поступала письменная претензия на качество работ по содержанию общего имущества дома, считается, что работы выполнены в полном объеме и качественно.

5.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

а) нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Собственников;

б) неправомерные действия Собственника.

Акт может быть составлен с использованием бланков либо в произвольной форме. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации, присутствие которого является обязательным. В акте указываются: наименование акта, место, время, объект фиксации, члены комиссии, их подписи, описание выявленных нарушений, а также все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, при их наличии. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах – по одному для Управляющей организации и уполномоченного представителя Собственников либо председателя совета многоквартирного дома (при наличии).

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания большинством Собственников помещений. В случае, если в решении общего собрания о

заключении настоящего Договора указана дата вступления договора в силу, договор вступает в силу с указанной даты, если при этом он подписан большинством Собственников. Настоящий Договор заключен сроком на _____.

6.2. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении действия настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством, а также в следующих случаях:

а) по инициативе Собственников без согласия Управляющей организации в случае принятия общим собранием Собственников решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной инициаторами собрания копии решения общего собрания (решений Собственников и протокола);

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть уведомлены не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора. Договор в этом случае считается расторгнутым через один месяц с момента направления письменного уведомления о расторжении;

в) по инициативе Управляющей организации – в случае, если общее собрание Собственников утвердило размер платы за содержание и ремонт общего имущества на уровне, не обеспечивающем надлежащее содержание и ремонт общего имущества и (или) не обеспечивающем покрытие затрат Управляющей организации по исполнению настоящего Договора. О расторжении настоящего Договора собственники должны быть уведомлены не позднее одного месяца с момента письменного уведомления Собственников о принятии на общем собрании соответствующего решения. Договор в этом случае считается расторгнутым через один месяц с момента направления письменного уведомления о расторжении;

г) в случае ликвидации Управляющей организации;

д) в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, делающих исполнение настоящего Договора невозможным в течение более одного месяца;

6.4. Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих Сторон не будут исчерпаны все возможные средства по преодолению недостатков исполнения Договора.

6.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с действующим законодательством Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных ею в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента его расторжения.

6.6. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на оказание услуг и выполнение работ во время действия настоящего Договора.

7. Особые условия

7.1. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходят обязательства предыдущего Собственника по исполнению условий настоящего Договора.

7.2. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Сторонам не удалось достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.3. Настоящий Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Со стороны Собственников Договор подписывают Собственники. Настоящий Договор и все приложения к нему, за исключением Приложения № 1, дополнительно подписывает уполномоченный представитель Собственников либо председатель совета многоквартирного дома (при наличии) и Управляющая организация.

7.4. Настоящий договор составлен в единственном экземпляре, который хранится у Управляющей организации. Уполномоченный представитель либо председатель совета многоквартирного дома (при наличии) хранит заверенную копию настоящего Договора со всеми приложениями, за исключением Приложения № 1, содержащего персональные данные собственников.

Уполномоченный представитель Собственников (председатель совета многоквартирного дома) предоставляет возможность ознакомления с данной заверенной копией настоящего Договора любого Собственника по требованию последнего, исключая при этом возможность ознакомления с персональными данными Собственников и иной конфиденциальной информацией в соответствии с действующим законодательством. За нарушение данного требования уполномоченный представитель несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

7.5. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

7.5.1. Приложение № 1. Подписи Собственников, сведения о площади помещений, доле Собственника в помещении и о правоустанавливающем документе на него.

7.5.2. Приложение № 2. Состав общего имущества.

7.5.3. Приложение № 3. Перечень услуг по содержанию общего имущества.

7.5.4. Приложение № 4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества.

7.5.5. Приложение № 5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам жилых помещений в многоквартирном доме.

7.5.6. Приложение № 6. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками.

8. Адреса и реквизиты Сторон

1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Управляющая организация ООО «Жилищно-коммунальное управление», 654040,
Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. _____, ☎ тел./факс 8 (3843) 00-00-00,
электрон
ная почта: _____

Д. директор _____

2. СОБСТВЕННИКИ

1) *Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новокузнецк,*

Подписи в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2) *уполномоченный представитель Собственников (Председатель совета многоквартирного дома)*

_____ - собственник помещения № _____, действующий на основании решения общего собрания Собственников, согласно Протоколу № _____ от « _____ » _____ 20__ г. (адрес: _____)

Подпись _____

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от «___» _____ 20___ г.

Подписи Собственников, сведения о площади помещений, доле Собственника

в помещении и о правоустанавливающем документе на него

Ф.И.О. собственника / уполномоченного собственником лица

№ **квартиры / нежилого помещения**

Площадь помещения, м

Доля в праве собственности на помещение

Основание
права
собственности

(свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество)

Подпись
собственника (уполномоченного собственником лица)

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

Состав общего имущества

Адрес многоквартирного дома

Серия, тип постройки

Год постройки

Этажность

Количество квартир

Количество нежилых помещений

Общая площадь многоквартирного дома, м²

Общая площадь жилых помещений, м²

Общая площадь нежилых помещений, м²

Степень износа по данным государственного технического учета

_____ % по состоянию на _____;

Год последнего комплексного капитального ремонта

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного д

Кадастровый номер земельного участка

#G0 Наименование элемента

общего имущества

Параметры

I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования

Помещения общего пользования

Количество _____ шт.

Межквартирные лестничные площадки

Количество _____ шт.

Лестницы

Количество лестничных маршей _____ шт.

Балконы

Количество балконов _____ шт.

Коридоры

Количество _____ шт.

Технические этажи

Площадь _____ м

2

Кровля

Вид кровли _____ (плоская, односкатная, двускатная, иное)

Материал кровли _____

Площадь кровли _____ м ²

Двери

Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования _____ шт., из них:

- деревянных _____ шт.,

- металлических _____ шт.

Окна

Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____ шт.

Мусоропровод

Количество _____ шт., Количество загрузочных устройств _____ шт.

Светильники в местах общего пользования

Количество _____ шт.

Сети теплоснабжения

Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении:

1. _____ мм _____ м,

2. _____ мм _____ м

Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения

Количество:

- задвижек _____ шт.,

- вентилей _____ шт.,

- кранов _____ шт.

Элеваторные узлы

Количество _____ шт.

Радиаторы в местах общего пользования

Количество _____ шт.

Трубопроводы холодной воды

Диаметр, материал и протяженность:

1. _____ мм _____ м, 2. _____ мм _____ м,

3. _____ мм _____ м

Трубопроводы горячей воды

Диаметр, материал и протяженность:

1. ____ мм _____ м, 2. ____ мм _____ м,

3. ____ мм _____ м

Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения

Количество: задвижек ____ шт., вентилях ____ шт., кранов ____ шт.

Коллективные приборы учета

Перечень установленных приборов учета, марка и номер: _____

1) прибор учета _____, марка _____, номер _____, дата следующей поверки _____

2) прибор учета _____, марка _____, номер _____, дата следующей поверки _____

3) прибор учета _____, марка _____, номер _____, дата следующей поверки _____

4) прибор учета _____, марка _____, номер _____, дата следующей поверки _____

Трубопроводы канализации

Диаметр, материал и протяженность:

1. ____ мм _____ м,

2. ____ мм _____ м

Иное оборудование

//

. Земельный уч

Общая площадь

Земельного участка _____ га, в том числе:

- застройка _____ га,

- асфальт _____ га,

- грунт _____ га,

- газон _____ га

Зеленые насаждения

Деревья _____ шт., кустарники _____ шт.

Элементы благоустройства

Иные строения

Директор Управляющей организации

_____ / _____

Уполномоченный представитель Собственников

_____ / _____

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от «___» _____ 20 ____ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Услуги, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

1.1. Уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников в системах водопровода и канализации.

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Проверка заземления ванн.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

1.10. Мелкий ремонт изоляции.

1.11. Проветривание колодцев.

2. Услуги, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.4. Ремонт просевших отмосток.

2.5. Укрепление флагодержателей.

3. Услуги, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования.

3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

3.9. Консервация поливочных систем.

3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.11. Поставка доводчиков на входных дверях.

3.12. Ремонт и укрепление входных дверей.

3.13. Промывка и опрессовка систем отопления.

4. Прочие услуги

4.1. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

4.2. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

4.3. Удаление с крыш снега и наледей.

4.4. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.5. Уборка и очистка придомовой территории.

4.6. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.

4.7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.

4.8. Удаление мусора из здания и его вывозка.

4.9. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

4.10. Поливка тротуаров и замощенной территории.

4.11. Снятие показаний с общедомовых приборов учета.

4.12. Осмотр квартир по заявкам с составлением актов технического осмотра.

4.13. Проведение общих осмотров дома (весеннего и осеннего) с составлением актов.

4.14. Услуги уполномоченного представителя Собственников либо председателя совета многоквартирного дома (при наличии) – по решению общего собрания Собственников об установлении поощрения данному лицу за выполняемую им общественную деятельность за счет средств, направленных на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Директор

Управляющей организации

_____ / _____

Уполномоченный представитель Собственников

_____ / _____

Приложение □ 4

к Договору управления многоквартирным домом

□ _____ от «___» _____ 20 ____ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

□

Вид работ

Наименование объекта проведения работ

Сроки выполнения работ

1.

Устранение деформации, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционн

фундамент

По необходимости*

2.

Герметизация стыков, восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов

стены и фасад

По необходимости*

3.

Частичная смена элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска

перекрытие

По необходимости*

4.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование,

крыша

По необходимости*

5.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений

оконные и дверные заполнения

По необходимости*

6.

Усиление, смена, заделка отдельных участков

межквартирные перегородки

По необходимости*

7.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов

лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды (подвалы), над балконами вер

По необходимости*

8.

Замена / восстановление отдельных участков

полы

В случае повреждения и по необходимости*

9.

Восстановление и замена отдельных участков системы отопления, водоснабжения, циркуляции

инженерные сооружения (трубы) в подвалах на стояках и внутри квартир

При возникновении аварийных ситуаций либо по необходимости*

10.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях

По необходимости*

11.

Установка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов

По необходимости*

12.

Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности

внутренняя система отопления

По необходимости*

13.

Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности

внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения

При возникновении аварийных ситуаций либо по необходимости*

14.

Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности

внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства

При возникновении аварийных ситуаций либо по необходимости*

15.

Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспос

внутренняя система вентиляции

По необходимости*

16.

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, тротуаров, проездов, дорожек, огра

внешнее благоустройство

По необходимости*

17.

Ремонт и установка малых форм (урн, цветников, контейнеров, скамеек), игрового и спортивно

внешнее благоустройство

По необходимости*

** По необходимости, то есть в соответствии с планом текущего ремонта, утвержденного на общем собрании Собственников, либо при крайне неудовлетворительном состоянии элемента общего имущества, требующего срочного ремонта.*

Директор

Управляющей организации

_____ / _____

Уполномоченный представитель Собственников

_____ / _____

Приложение № 5

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

По настоящему договору Собственникам предоставляются следующие коммунальные услуги – путем заключения по поручению и за счет Собственников соответствующих договоров с поставщиками коммунальных ресурсов:

1. Холодное водоснабжение.

2. Водоотведение.

3. Горячее водоснабжение.

4. Отопление.

5. Электроэнергия.

Директор

Управляющей организации

_____ / _____

Уполномоченный представитель Собственников

_____ / _____

Приложение № 6

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от «___» _____ 20 ____ г.

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома

1. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и (или) проходящим транзитом через жилое помещение .

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных

Собственником

за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

4. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности

Управляющей организации

, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств

Собственника.

5. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и (или) **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**. В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается **Собственником** дополнительно после выставления **Управляющей организацией** соответствующего счета.

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

Внутридомовые сети отопления – от внешней границы стены (либо места установки прибора учета) до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (либо при его отсутствии до места сопряжения с отопительным прибором).

Внутридомовые сети холодного водоснабжения – от внешней границы стены здания до контрольного вентиля, технически максимально приближенного к стояку, в квартирах включительно, на подводке каждого этажа.

Внутридомовые сети горячего водоснабжения – от внешней границы стены здания до

контрольного вентиля, технически максимально приближенного к стояку, в квартирах включительно, на подводке каждого этажа.

Внутридомовые сети канализации – вертикальные трубопроводы, вытяжные части и устройства для прочистки, магистральные трубопроводы в подвале, включая выпуски канализации из жилого дома до первого колодца на внутридомовой сети.

Сети электроснабжения – от контактных соединений кабеля 0,4 кВ (при отсутствии общедомовых приборов учета) до электросчетчиков (за исключением электросчетчиков).

Директор

Управляющей организации

_____ / _____

Уполномоченный представитель Собственников

_____ / _____