

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

[Скачать Проект договора управления](#)

[Скачать Проект протокола к договору управления](#)

Приложение № _ к протоколу общего собрания от «__» _____ 201__ года

Договор № _____

управления многоквартирным домом

г. Узловая

"__" _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «Перспектива», ОГРН № 1167154069389, ИНН 7103048310, именуемое в дальнейшем "Управ. генерального директора Чугунова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений Тульская область, г. Узловая, ул., (далее – Многоквартирный дом), именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления мно нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в л состоянии Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ре Многоквартирном доме, обеспечения соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, тех предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены ре собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «__» _____ 201__ г. (протокол № от «__» _____ 201__ г.);

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Рс предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домах, утвержденными г

Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг), и иными положениями законодательства содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перерывами, превышающими установленную продолжительность (Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденные Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация в соответствии с Уставом и протоколом общего собрания Собственников помещений собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими и прочими организациями, в отношении органами местного самоуправления, а также в суде. Управляющая организация, по поручению Собственника и в его интересах, обязуется оказывать надлежащее содержание и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, оплатить стоимость оказанных работ и услуг управляющей организации в соответствии с пунктом 4.4. Договора, определенной сторонами договора.

2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) кадастровый номер Многоквартирного дома нет данных;
- б) серия, тип постройки нет данных;
- в) год постройки –;
- г) количество этажей –;
- д) количество квартир;
- е) общая площадь жилых и нежилых помещений без учета помещений общего пользования кв. м, в том числе:

жилых помещений м²;

нежилых помещений без учета помещений общего пользования кв. м;

ж) помещений общего пользования - кв. м. - подъезды:

з) чердаки – нет данных кв.м.;

подвалы - нет данных кв. м.

- ж) дата последнего комплексного капитального ремонта (не проводился).
- з) даты последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома за последние 10 лет (с указанием элементов);
- и) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____ нет данных;
- к) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим _____ нет данных;
- л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома – нет данных - кв.м.;
- м) кадастровый номер земельного участка _____ нет данных.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с «___» _____ 201___ года, и осуществлять управление общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в доме, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме периодичностью, указанной в приложении № 2 к настоящему Договору, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда имуществу.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственников помещений (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам _____, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.4. Хранить техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, установленным настоящим Договором, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проведения обследований со дня обращения Собственника представлять в письменном виде для ознакомления, указанные в настоящем пункте документы.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее трех рабочих дней с момента получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.6. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, при этом:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения информационных стендов дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить и обосновать причины отсрочки (оказания) исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.7. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 30 рабочих дней до момента взыскания, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

3.1.8. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 25 числа текущего месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы с отметкой о внесении оплаты за содержание и ремонт жилых помещений до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы.

3.1.9. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб и размещении объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.10. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать справки установленной формы лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.11. Принимать участие в приемке на коммерческий учет общедомовых или общеквартирных приборов учета коммунальных ресурсов с целью фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.12. Не позднее трех рабочих дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с представителями собственников помещений (ями) в Многоквартирном доме время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о проведении работ внутри Помещения(й) не позднее 15 дней до момента проведения указанных работ.

3.1.13. При необходимости, направлять Собственнику и остальным собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения о прог имущества в Многоквартирном доме с предложениями об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, сроке начала ка объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с ук ремонта и по иным источникам финансирования.

3.1.14. Принимать от Собственника плату за услуги по управлению, содержанию и ремонту жилого помещения. По требованию Собственника и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества об установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законс пени).

3.1.15. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца следующего за и устно на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в указанный срок не проводится в письменном виде.

3.1.16. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять в течение од для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собсте

3.1.17. Информировать не реже 1 раз в год собственников помещений о мерах по энергосбережению и повышению энергетической эффекти собраний собственников помещений либо иным доступным способом, в том числе в виде письменных уведомлений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Согласовывать ведение ремонта или производство изменений в Многоквартирном доме и в его помещениях, в случае обнаружения на проведения работ и (или) нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в Многоквартирном доме и перепланирово принять все меры (административные, судебные и т.п.) к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, произведе, доме и перепланировок.

3.2.2. Управляющая организация вправе организовать проход в квартиру Собственника для устранения аварийной ситуации при следующих

- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;
- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;
- нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника в момент

3.2.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц.

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

3.2.5. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с виновных сумму неплатель и ущерб неполным внесением платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать совместно с ресурсонабжающими рганизациями подачу в помещение Собственника по своему въ неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммуна

3.2.7. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.7 настоящего Договора вывесить на досках объявле или на придомовой территории реестр помещений, собственники которых несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое пс

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью возмещать расходы, связанные с исполнением управляющей организацией своих обязанностей - вносить

3.3.2. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему управляющей организацией управляющей организации, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю отве

негативные последствия несет Собственник единолично.

3.3.3. Допускать в принадлежащую Собственнику квартиру должностных лиц управляющей организации или иных предприятий и организаций установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и к обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

3.3.4. Собственник обязан допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей с надзора) в занимаемое жилое и нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общему дому, в заранее согласованное с управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев в следующем порядке:

а) управляющая организация направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает предложением сообщить об удобных для Собственника датах (датах) и времени допуска управляющей организации для совершения осмотра и Собственника или его отказа в допуске управляющей организации;

б) Собственник обязан в течение 3 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить управляющей организации способом получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис управляющей организации), об удобных для Собственника датах и времени, когда Собственник может обеспечить допуск управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить управляющей организации об иной возможности проведения осмотра;

в) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, управляющая организация повторно направляет извещение в порядке, указанном в подпункте «а» настоящего пункта, а Собственник обязан в течение 3 календарных дней со дня получения такого сообщения управляющей организацией (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис управляющей организации, звонок в диспетчерскую службу управляющей компании, информация, указанную в подпункте

г) управляющая организация в согласованные с Собственником в соответствии с подпунктом «б» или «в» настоящего пункта даты и время обязана, относящегося к общедомовому имуществу, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами;

д) если Собственник не ответил на повторное уведомление управляющей организации либо 2 и более раз не допустил управляющую организацию в занимаемое им нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к общедомовому имуществу Многоквартирного дома, расположенного в помещении Собственника, подписывается управляющей организацией и Собственником от подписания акта – управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия управляющей организации для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу Многоквартирного дома, причины отказа управляющей организации к осмотру (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о препятствующих Управляющей организации в проведении осмотра. Управляющая организация обязана передать экземпляр

е) Управляющая организация обязана в течение 10 дней после получения от Собственника, в отношении которого составлен акт об отказе в допуске к общедомовому имуществу, заявления о готовности допустить Управляющую организацию в помещение для осмотра, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

3.3.5. Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, работников государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ в любое время.

3.3.6. Собственник не обеспечивший допуск Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, причиненный действиями перед управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных законодательством.

3.3.7. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 5 дней сообщать Управляющую организацию по телефону и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.8. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласия Управляющей организации;
б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электросети (суммарно, более 3 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и помещений общего пользования);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.9. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с управляющей организацией проработанные для производства работ в квартире, в том числе, передать управляющей организации копии лицензий этих организаций, список согласовать ход производственных работ.

3.3.10. В случае продажи квартиры, погасить задолженности, произвести все взаиморасчеты с управляющей организацией, внести все дополнения в решениями общего собрания собственниками помещений многоквартирного дома, известить нового приобретателя квартиры о необходимых расходах на содержание и обслуживание общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации:

а) сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях), а также об изменении объемов потребления ресурсов и планируемых режимах работы установленных в нежилом(ых) Помещении(ях) потребляющих устройств водо- и электроснабжения, определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем - в случае таких изменений;

б) сведения об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимов работы потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений) - в течение трех рабочих дней с момента изменения;

в) сведения об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального приборов учета или распределителей, за которые отвечают собственники помещений - в течение трех рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета.

3.3.12. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение для проверки санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, а также для проведения ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае аварий - работников аварийных служб в любое время.

3.3.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.14 настоящего Договора в работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, пр продолжительность в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине управляющей компании.

4. Цена Договора, размер платы за содержание **и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, и поря**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение, которую обязан оплатить Собственник помещения Управляющей орг

4.3. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме от «__» ____ 2016 г. (протокол № __ от «__» ____ 2016 г организации.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере _____ рублей на кв. м. обще месяц.

4.5. Размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту может быть изменен не чаще чем один раз в год по решению общего собл многоквартирного дома за два месяца до истечения каждого года действия данного договора с учетом мнений управляющей организации. П платы может быть проиндексирован без принятия решения на общем собрании собственников. Размер индексации не должен превышать рс официального уровня инфляции в Российской Федерации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя их объем коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления ком органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, установленном Прав

Плата за коммунальные услуги - электроэнергию, газ, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, прием сточных вод непосредственно ресурсоснабжающим организациям

4.6.1. В случаях, предусмотренных действующим законодательством (при наличии технической возможности установки прибора учета или пр наличия (отсутствия) технической возможности установки прибора учета, денежные средства, полученные управляющей организацией, в кач платы за коммунальные услуги с применением «повышенных нормативов» (повышающих коэффициентов), направляются на реализацию мер повышении. энерго эффективности в соответствии с требованиями п.п. «у» п. 31 Правил от 06.05.2011 № 354 и в рамках обязанностей, возло 23.09.2009 № 261-ФЗ.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

1) почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й) (нанимателях жилых Помещений государственного и муниципаль наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;

2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуально банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса : Интернет;

- 3) указание на оплачиваемый месяц;
- 4) сумма начисленной платы за жилое помещение,
- 5) сведения о размере задолженности Собственника Помещения(й) перед Управляющей организацией за предыдущие периоды;
- 6) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени (пункт 5.2 настоящего Договора) вносится Собственником Помещения(й) в срок, установленный в настоящем документе.

4.10. Собственник вносит плату за жилое помещение Управляющей организации на ее банковский счет № р/с в ПАО Сбербанк, БИК.

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение, Управляющая организация обязана в течение 2 календарных дней направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. В случае, если Собственник вносит плату за жилое помещение на счет, не являющийся счетом Управляющей организации, ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение на счет, не являющийся счетом Управляющей организации, несет Собственник.

4.11. Не использование Собственником помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, Собственник имеет право требовать от Управляющей организации возмещения понесенных расходов на оплату услуг специалистов жилищно-коммунального хозяйства, осуществляющих обследование общего имущества в Многоквартирном доме, на основании акта обследования общего имущества в Многоквартирном доме, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного платежного документа с последующим списанием средств с указанного счета в соответствии с необходимостью.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.18. В случае неисполнения нанимателем жилого помещения, обязательств по оплате услуг и работ по настоящему договору, Управляющая организация имеет право требовать от нанимателя жилого помещения, в т.ч. к наймодателю жилого помещения, требования об оплате задолженности за жилищно – коммунальные услуги.

5. Дополнительные работы.

5.1. Дополнительные работы: фасад, кровля, подъезды, дымвентканалы, почтовые ящики, урны, ограждения цветников, которые не являются частью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, или (и) не входящие в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, или (и) не входящие в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на основании актов обследования общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Дополнительные работы и услуги производятся за дополнительную плату за счет собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме. Стоимость дополнительных работ не включается в стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 п. 4,3 договора.

5.3. Собственники и наниматели помещений в многоквартирном доме на общем собрании определяют необходимый объем дополнительных работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их в соответствии с решением на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

за дополнительные работы для собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме рассчитывается пропорционально доле многоквартирного дома. На общем собрании собственники и наниматели помещений многоквартирного дома вправе принять иной порядок принятым на общем собрании собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома.

6. Ответственности сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законом и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам (минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета) Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 3(три) раза за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на дату нарушения.

7. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора.

7.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения Собственнику и (или) пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба.

7.2. Акты о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества или с перерывами составляются в соответствии с требованиями, прописанными в Постановлении Правительства № 491 от 13.08.2006.

8. Особые условия.

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достигнуть соглашения, спор разрешается в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.1.2. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет сбор, хранение, обработку, передачу и уничтожение персональных данных. Объем указанной обработки, условия обработки персональных данных граждан определяются настоящим Договором. При нарушении данных условий Управляющая организация несет ответственность согласно существующего законодательства.

9. Форс-мажор.

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения Договора, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о обстоятельствах, препятствующих исполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения.

10.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания и вступает в силу с «___» _____ 201__ года по «___» _____

10.2. Договор заключен на _____ года.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и иными нормами законодательства. Досрочное расторжение возможно по инициативе любой из сторон. Досрочное расторжение договора возможно при существенном изменении обстоятельств (например, изменение стоимости и т.д.), а также по взаимному согласию сторон. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения.

10.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с законодательством РФ Управляющая организация обязана за 30 дней до прекращения действия Договора предоставить техническую документацию (базы данных), указанные в приложении 3 к настоящему Договору, вновь избранной управляющей организации, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления помещением в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления та же не указан, любому собственнику помещения(ий) в таком доме.

10.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 30 дней до его окончания, такой Договор считается продленным на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

10.7. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон по одному экземпляру.

№ 1 Состав общего имущества Многоквартирного дома;

№ 2 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

№ 3 Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом.

11. Прочие условия.

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

12. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация

Общество с ограниченной

ответственностью УК «Перспектива»

юр. адрес: 300020, Россия, Тульская область,

г. Тула, ул. Демидовская, д. 179, 179А, комн.27

факт. адрес: 301602, обл. Тульская, Узловский

район, ул. Заводская, д.16А

ИНН 7103048310, КПП 710301001,

ОГРН 1167154069389,

р/с 40702810566000005800

тел/факс 8(4872)58-72-06; 58-71-89,

эл. почта: yk.perspektiva@yandex.ru

Генеральный директор

Чугунов А.С.

Председатель Совета дома,

собственник кв. № _____,

Тульская область, г. Узловая,

ул. _____, дом № _____

подписи)

(подпись)

Приложение № 1

к договору № ____ управления многоквартирным домом

от « ____ » _____ 201 ____ г.

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:**Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме** - это имущество, которым пользуются два и более собственн

1. Год постройки: -;

2. Этажность:-

3. Количество подъездов -:

4. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) многоквартирном доме

5. Крыша (конструкция) и материал: кровля-

6. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:

материал стен:

материал перекрытий:

7. Фундамент и подвал, включающие кладку фундамента, вентиляционные продухи, приямки, отмостку, цоколь, подвальное помещение, систе

8. Стены и перегородки, включающие фасад дома с его штукатурным и окрасочным слоем, кладку стен (кирпичную, шлакоблочную), межпанель общего пользования.

9. Перекрытия с примыканиями к наружным стенам, которые могут быть балочными или крупноразмерными, чердачными, над подвалами или пользования.

10. Крыша, включающая кровлю, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак в составе стропильной системы, теплоизоляция люков и слуховых окон.

11. Водосточные трубы, которые могут быть в составе системы внутреннего водостока, состоящей из стояков, приемных воронок и водоотвод водостока, состоящей из водоотводящих элементов крыш, водосточных труб и водоотводящих устройств.

12. Двери в местах общего пользования, которые могут быть деревянными или металлическими в подъездах, в тамбурах или в местах общего полотна, коробки, обвязки и фурнитуру.

13. Окна в местах общего пользования, в составе оконных заполнений (переплетов, креплений, рам, скобяных отвесов и навесов), подоконные отливов.

14. Полы в местах общего пользования.

15. Вентиляцию дома, в составе вентиляционных каналов, вытяжек, коробов и колпаков.

16. Лестницы, крыльца, включая лестничные марши, лестничные межквартирные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльца, а так

17. Система центрального отопления, состоящая из санитарно-технического или иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме составе:

- индивидуальных тепловых пунктов, которые включают элеваторы, задвижки (затворы дисковые поворотные, краны шаровые), грязевики (фи термометры, обратные клапаны, терморегуляторы, вентили (краны шаровые), трубопроводы, сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сб

- разводящих трубопроводов (нижней или верхней разводки), состоящих из трубопроводов, задвижек, вентилях (кранов шаровых), расширит

- стояков, которые имеют в своем составе трубопроводы, вентили (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки, рас

- системы отопления в местах общего пользования: в подъездах, общих коридорах, кухнях, душевых. Обогревающие элементы внутридомов многоквартирном доме внутри помещений и обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещение (квартиру), не входят в состав общего многоквартирном доме.

18. Система водоснабжения **границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собс соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, з также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях**, в составе (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргаяк, резьб, спускников, сборок, кранов 3-х ходовых, манометров, а также – кранов водоразборных, уста

19. Система канализации **от точки соединения со стояком канализации**, включающая канализационные стояки, вытяжные трубы, фанов канализационные трубопроводы, фасонные части и ревизии.

20. Электрооборудование **от входных соединительных клемм автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке** устройства (ВРУ), включающего шкаф, щиты, рубильники, силовые группы, автоматы, пакетные выключатели с элементами учета электроэнер автоматические и пакетные выключатели, сварочные посты, колодки нулевые и заземления, проводники, а также электро установочные изде **Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.**

21. Электропроводка: стояковые силовые провода, стояковые провода в местах общего пользования, сеть внешнего освещения.

22. Придомовая территория, в пределах отведенного земельного участка: двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, гравием или грунтом,

К общему имуществу так же относятся: газовое оборудование (внутренний газопровод от наружной конструкции здания до места присоедине (первого разъемного соединения на газопроводе в квартире многоквартирного жилого дома), коллективные (общедомовые) приборы учета, телевизионные антенны, сеть радиовещания, домофоны, кодовые замки.

Границей эксплуатационной ответственности между личным имуществом собственника помещения и общим имуществом всех собственников

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

в системе отопления, водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире). При сварным соединениям на стояках;

в системе канализации – плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке, расположенного в квартире;

на системе электроснабжения – вводные наконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома или вводных изоляторов (траверс) на зданиях, пи сетей до автоматического выключателя на квартиру.

Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Осуществление контроля технического состояния конструктивных элементов и инженерных коммуникаций многоквартирного дома входящих в состав общего имущества		постоянно
II. Аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома входящих в состав общего имущества		круглосуточно
2.1	Устранение аварийных ситуаций на системах холодного водоснабжения и водоотведения	круглосуточно
2.2	Устранение аварийных ситуаций на сетях теплоснабжения	круглосуточно

2.3	Устранение аварийных ситуаций на сетях горячего водоснабжения	круглосуточно
2.4	Устранение аварийных ситуаций на сетях электроснабжения	круглосуточно
2.5	Аварийное обслуживание строительных конструкций	круглосуточно
2.6	Аварийное обслуживание систем вентиляции и дымоудаления	круглосуточно
2.7	Аварийное обслуживание систем газоснабжения*	по факту
III. Подготовка к сезонной эксплуатации		
3.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка систем центрального отопления	1 раз в год
3.2	Консервация и расконсервация системы отопления, регулировка систем центрального отопления	1 раз в год
3.3	Ревизия внутридомовых электросетей	1 раз в год
3.4	Проверка систем вентиляции и дымоудаления	в пределах установленных норм
3.5	Содержание систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме*	1 раз в 3 года
IV. Санитарное содержание и уборка придомовой территории		
4.1	Уборка придомовой территории	2 раза в неделю
4.2	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (подвалов/чердаков)	ежеквартально
4.3	Очистка подвалов от мусора**	по поручению
4.4	Окос травы, обрезка деревьев и кустарников (в теплый период года)	1 раз в месяц
4.5	Механизированная уборка снега	в пределах установленных норм
4.6	Очистка территории от снега и льда	в пределах установленных норм
4.7	Очистка входных порогов от наледи и льда	в пределах установленных норм

4.8	Обработка противогололедной смесью	в пределах установленных норм
4.9	Уборка КГО с придомовой территории и контейнерных площадок	в пределах установленных норм
4.10	Содержание и ремонт контейнеров и контейнерных площадок (ремонт контейнеров; очистка и ремонт контейнерных площадок)	в пределах установленных норм
4.11	Закупка контейнеров***	по мере износа
V. Вывоз твердых бытовых отходов*		
5.1	Вывоз твердых бытовых отходов	по графику согласованному со специализированной организацией
VI. Мероприятия направленные на энергосбережение		постоянно
VII. Затраты управляющей организации		постоянно
7.1	Услуги банков, связанные с приемом платежей от населения	
7.2	Услуги по печати и доставке платежных документов за ЖКУ	
7.3	Услуги связи (телефон, интернет)	
7.4	Услуги IT-специалиста, обслуживание оргтехники	
7.5	Услуги паспортного стола и хранение документации	
7.6	Обучение персонала	
7.7	Проведение специальной оценки рабочих мест	
7.8	Канцелярские товары	
7.9	Аренда производственных и не производственных помещений, коммунальные услуги	
7.10	Формирование паспортов энергоэффективности	

7.11	Консалтинговые услуги	
7.12	Заработная плата	
7.13	ЕСН	
7.14	Транспортно-заготовительные расходы	
7.15	Судебные издержки	
ИТОГО:		
* работы выполняются с периодичностью и стоимостью установленной в договоре со специализированной организацией		
** работы выполняются по поручению собственников помещений многоквартирных домов, расчет производится согласно и утилизацию КГО		
*** работы производятся за счет средств собственников помещений многоквартирных домов, использующих контейнерную		

Генеральный директор

Чугунов А.С.

Председатель Совета дома,

собственник кв. № _____,

Тульская область, г. Узловая,

ул. _____, дом № _____

подписи)

(подпись)

Приложение № 3

к договору № ____ управления Многоквартирным домом

от «____» _____ 201____ г.

Перечень

технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом,

№№ п/п	Наименование документа
1	2
I. Техническая документация на Многоквартирный дом	
	Технический паспорт дома
	Акт весеннего, осеннего осмотра 2016г.
	Паспорт готовности к отопительному периоду 2016/2017 г.г.
II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы	

СЛУЖБЫ И СЕРВИСНОЕ ОБСЛУЖИВАН

АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ АВАРИЙНЫХ И РЕМОНТНЫХ СЛУЖБ



АВАРИЙНАЯ СЛУЖБА

+7 (4872) 58-72-06; 58-71-89



ПАСПОРТНЫЙ СТОЛ

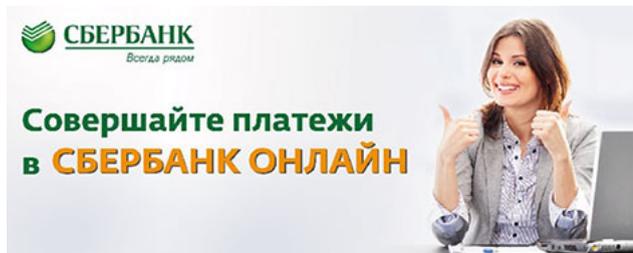
Адреса и телефоны паспортных столов



ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ

8 (4872) 58-72-06; 58-71-89;

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



EMAIL: YK.PERSPEKTIVA@YANDEX.RU