

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом по адресу г. Бийск , ул. _____

г. Бийск

«___» _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «СЕРВИС-СТК», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Казанина Максима Сергеевича, действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, с одной стороны, и

Лица, пользующиеся жилыми и/или нежилыми помещениями в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Бийск ул. _____ действующие от своего имени, именуемые в дальнейшем «**Собственник**» с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, ст.162 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Условия настоящего Договора согласованы общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном _____ в форме заочного (**очного**) голосования, и являются одинаковыми для всех собственников, изменение его условий допускается только в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ, либо настоящим договором.

1.3. Стороны договорились, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова и словосочетания будут иметь следующие значения:

«Многоквартирный дом» (МКД) - индивидуально-определенное здание, состоящее:

- из двух и более жилых помещений (квартир), каждая из которых имеет самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком здании, либо на земельный участок, прилегающий к нему;

- нежилых помещений, вспомогательных помещений предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и/или обеспечения доступа к ним;

- конструктивных элементов здания,

- инженерных систем и оборудования;

- земельного участка, с элементами озеленения и благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объектов, расположенных на указанном земельном участке, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, несет бремя содержания данного помещения и общего имущества помещений в многоквартирном доме, осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Наниматель - гражданин, которому жилое помещение предоставлено во владение и в пользование для проживания в нем на основании договора социального или служебного найма.

Члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с Нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются

такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Временное отсутствие Нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Управляющая организация - организация, которая за плату оказывает Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Совет дома — коллегиальный исполнительный орган, избираемый общим собранием Собственников и подотчетный этому собранию.

Председатель Совета дома представляет интересы Собственников дома в отношениях с Управляющей организацией; в судебных органах и других органах государственной власти и местного самоуправления, а также в отношениях с любыми иными лицами.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам жилищных услуг (аварийное обслуживание; содержание и техническое обслуживание; текущий, капитальный ремонт; вывоз ТБО, утилизация твердых бытовых отходов; начисление и прием платежей и т.д.).

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от имени и за счет Собственника.

Общее имущество в многоквартирном доме (ОИ МКД) - принадлежащие Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей конструктивных элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Оказание Управляющей организацией по заданию и в интересах Собственника, за согласованную плату, деятельности по управлению МКД, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. _____, а также предоставление Собственнику коммунальных услуг.

2.2. Состав ОИ МКД указан в Приложении №1 настоящего Договора. До определения Собственниками детального состава ОИ МКД стороны руководствуются общими принципами, изложенными в Привалах содержания общего имущества в МКД и в настоящем Договоре.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего состояния общего имущества МКД, определен в приложение №2 настоящего договора.

2.5. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества МКД, который может выполняться управляющей или иной подрядной организацией, определен в приложение №3 настоящего договора.

2.6. Текущий ремонт выполняется по решению Совета дома и в объеме денежных средств поступивших от собственников на накопительный счет.

2.7 Проведение капитального ремонта данным договором не регулируется.

2.8. Стороны договорились:

- при выполнении условий настоящего Договора, будут руководствоваться решением общего собрания собственников помещений в МКД, Жилищным Кодексом РФ, техническими регламентами, не противоречащими ЖК РФ;
- ответственность Управляющей организации не может быть больше объема её обязательств по настоящему Договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги по управлению эксплуатацией ОИ МКД в пределах своих полномочий по настоящему Договору

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и (или) специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и договором.

3.1.3. Формировать и поддерживать в актуальном состоянии документацию, связанную с эксплуатацией МКД в пределах своей компетенции.

3.1.4. Два раза в год (при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период) проводить технические осмотры многоквартирного дома.

3.1.5. Согласовывать все плановые и неплановые работы в том числе и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с Председателем Совета дома или его заместителем.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание многоквартирного дома.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого законом сроки.

3.1.8. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг за 1 (один) день.

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора самостоятельно или с привлечением третьих лиц, обеспечивая выставление квитанции в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.1.11. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.12. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.13. Организовать своевременно работы по ликвидации аварийных ситуаций в данном многоквартирном доме.

3.1.14. Обеспечить выставление при помощи системы ЕИРКЦ платежных документов оплату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.16. В случае невыполнения работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, своевременно уведомить Собственников о причинах подобных нарушений. Уведомление производится путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, а также письменное уведомление Председателя Совета дома.

3.1.17. В случае выдачи предписаний органами, осуществляющих контроль государства за содержанием общего имущества многоквартирного дома, в течение 5-ти рабочих дней сообщить уполномоченным представителям Председателю Совета дома о результатах инспекционной проверки и примерной стоимости работ по устранению выявленных недостатков указанных в предписании.

3.1.18. Ежемесячно предоставлять финансовый отчет Председателю Совета дома за подписью руководителя собственникам МКД о хозяйственной деятельности (поступление и расходование денежных средств). Отчет, о выполнении Договора управления за прошедший год, предоставлять в течение первого квартала текущего года.

3.1.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией аварийных работ связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по причине

некачественных услуг, составляется 3-х сторонний акт управляющая организация, исполнитель работ, Собственник (Совет дома).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, по согласованию с Советом дома привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Поводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 3.3.3 - 3.3.12. Договора.

3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.2.5. Принимать от Собственника плату за работу и услуги по Договору. Взыскивать с Собственника, нанимателя в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.6. По решению Собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на Общем собрании таких Собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Доходы от использования указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов).

3.2.7. Получать вознаграждение в размере 10% от денежных средств, полученных МКД за сдачу в аренду (возмездное пользование) общего имущества МКД.

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собственника, Нанимателя с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником, Нанимателем коммунальных услуг за шесть и более расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности).

3.2.9. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) использования Собственником, Нанимателем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.10. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п.3.2.8., 3.2.9. настоящего договора.

3.2.11. В случае недостаточности денежных средств на выполнение всех обязательств по настоящему Договору, из-за несвоевременного / неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, произвести соразмерные изменения в сторону уменьшения в перечне и/или объеме услуг и работ, оказываемых по настоящему Договору.

3.2.12. При изменении стоимости работ и услуг обслуживающих организаций требовать от собственников соразмерного увеличения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. 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 помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. Своевременно (в течение 10-ти дней, с момента наступления соответствующего события) предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации копию Договора купли-продажи жилого помещения.

3.3.5. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра, проверки общего имущества многоквартирного дома и проведения работ по ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.9. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.10. Перемещать строительные материалы и строительные отходы в помещениях общего пользования, не допуская загрязнение и повреждение общего имущества МКД.

3.3.11. В случае причинения своими действиями загрязнения и/или повреждения общего имущества МКД, принять меры по устранению причиненного ущерба.

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

3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.14. Своевременно в установленные законом сроки вносить оплату за услуги, определенные настоящим договором. Нести дополнительные расходы по содержанию и ремонту (текущему, капитальному) общего имущества дома, определенных по решению общего собрания собственников.

3.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.16. Из числа Собственников, согласно Положения о Совете дома, избирается Совет дома, Председатель и заместитель Совета дома. Председатель Совета дома, его заместитель, а также члены Совета дома наделены полномочиями согласно «Положения о Совете дома» подписывать документы (акты выполненных работ, оказанных услуг, сметы, акты обследования общего имущества и иные документы).

3.3.17. Производить вывоз крупногабаритного, строительного мусора собственными силами, либо по заявке силами Управляющей организации.

3.3.18. Своевременно уведомлять Управляющую организацию о технических неисправностях общего имущества находящегося в помещении Собственника. В случае ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности Собственник не имеет право требовать от Управляющей организации возмещение ущерба причиненного в результате технической неисправности общего имущества.

3.3.19. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках норм действующего законодательства РФ.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке, с обязательным согласованием с Управляющей организацией.

3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с

заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.4. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору.

3.4.5. На основании Постановления Правительства РФ №731 от 23.09.2010г. требовать отчетность Управляющей организации о финансовой и хозяйственной деятельности.

3.4.6. Совет дома имеет право рекомендовать Управляющей организации подрядные организации для выполнения работ по текущему ремонту

3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за жилое помещение устанавливается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Размер платы за жилое помещение устанавливается одинаковым для всех Собственников помещений.

4.2. **Размер платы за жилое помещение**, на момент заключения Договора, устанавливается в размере _____ **рублей** _____ **копеек**. в месяц за 1 кв. м. общей площади помещения Собственника. Плата за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) распределяется в соответствии с Приложением №4 настоящего Договора.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Бийска в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги (индексация платы), может изменяться в течение действия настоящего Договора при наличии законных оснований с обязательным уведомлением собственников МКД (изменение уровня инфляции, уровня потребительских цен или их значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, или изменение стоимости услуг подрядных и обслуживающих организаций). Изменение может произойти не более одного раза в год. При наличии вышеуказанных обстоятельств, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении платы не является обязательным.

4.4. Уведомление Совета МКД о предполагаемом изменении платы за жилое /нежилое помещений (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) осуществляется не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты внесения изменений.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, выставляемых с помощью системы ЕИРКЦ.

4.6. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

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

4.8. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника и (или) за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Бийска.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения работ (услуг) сверх установленных Договором и превышающих годовой бюджет средств многоквартирного дома на текущий ремонт (накопительная часть), Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли

собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником, в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на оплату, в котором указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, сроки внесения платежа.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени по истечении календарного месяца просрочки платежа в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (в случае, если за этот период не будет погашена задолженность). Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации. Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 1 месяц до даты прекращения действия настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

6.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. Выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных настоящим Договором, производятся Управляющей организацией в пределах средств, поступивших от Собственников, жилых помещений многоквартирного дома за жилое помещение и коммунальные услуги. Денежные средства, поступающие от собственников по настоящему договору на текущий счет, аккумулируются на субсчете дома и используются для исполнения условий настоящего Договора.

7.3. Управляющая организация осуществляет по заявке Собственника, платные услуги по техническому обслуживанию помещения (помещений) Собственника, согласно Перечню платных услуг.

7.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.5. По решению общего собрания собственников помещений, возможно дополнительное привлечение денежных средств собственников и нанимателей (целевые платежи) на проведение необходимых работ по текущему ремонту.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать убытки, понесенные Управляющей организацией по фактическим затратам, в том числе средства, направленные на инвестирование работ по текущему ремонту.

7.7. Стороны договорились о том, что Собственник дает свое согласие на обработку персональных данных (Фамилия, Имя, Отчество, адрес и т.д.) для предоставления их организациям, предоставляющим коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию помещений с целью начисления и сбора платы за такие услуги, а также для предоставления Собственнику жилого помещения льгот и субсидий по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Управляющая организация обязуется не разглашать персональные данные.

7.8. Факсимильное воспроизведение подписи директора Управляющей организации является аналогом собственноручной подписи. Типографское воспроизведение печати Управляющей организации является аналогом оригинала печати Управляющей организации.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

9.2. Договор заключен сроком на _____ год.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.5. Договор по решению общего собрания собственников, состоит из двух экземпляров по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую силу, и подписанных сторонами. Один экземпляр хранится в Управляющей организации по месту ее нахождения, а второй экземпляр у уполномоченного представителя Собственника.

9.6. Количество голосов Собственников, определяющих дату подписания Сторонами

Количественные характеристики объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: ул. _____ г. Бийск, в отношении которого осуществляется управление

Наименование элемента общего имущества	Параметры общего имущества	Примечание
Помещения общего пользования		
Технические помещения	Количество - _____ ед. Площадь - _____ м ² .	
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____ ед. Площадь - _____ м ² .	
Лестничные марши	Количество - _____ ед. Площадь - _____ м ² .	
Чердак	Площадь - _____ м ² .	
Подвал		
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента	
Стены наружные	Материал стен - _____	
Перекрытия	Материал перекрытия	
Кровля	Вид кровли: _____ Материал кровли: _____ Площадь кровли _____ м ² .	
Двери, расположенные в помещениях общего пользования	Количество _____ шт.; Материал _____	
Окна, расположенные в помещениях общего пользования	Количество, – _____ шт.; Материал _____ шт.	
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения		
Лифты	Количество – _____ шт.;	
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Количество загрузочных устройств – _____ шт. Количество приемных устройств - _____ шт.	
Вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – _____ шт. Материал – _____ .	
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – _____ шт.	
Щиты этажные электрические	Количество - _____ шт.	

Трубопроводы теплоснабжения	Диаметр труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м;	
Запорно-регулирующая арматура теплоснабжения	Количество: _____ шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Количество – _____ шт.	
Элеваторные узлы	Количество – _____ шт.	
Трубопроводы холодного водоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	
Запорно-регулирующая арматура, холодного водоснабжения	Количество: затворы – _____ шт.; затворы - _____ шт. вентили – _____ шт.;	
Трубопроводы горячего водоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	
Запорно-регулирующая арматура, горячего водоснабжения	Количество: затворы – _____ шт.; затворы - _____ шт. вентили – _____ шт.;	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____	
Трубопроводы водоотведения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	
Трубопроводы газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	
Запорная арматура на системах газоснабжения	Количество: затворы – _____ шт.; краны – _____ шт.	
Общая площадь придомовой территории (земельный участок)	асфальт _____ м ² грунт _____ м ² газон _____ м ² скамейки _____ ед. урны _____ ед.	

Минимальный перечень обязательных работ и услуг по содержанию ОИ МКД

№	Наименование услуги, работы	Периодичность	Исполнитель
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования МКД			
1.	Влажное подметание подъездов (увлажнение воздуха водой, подметание пола и лестничных маршей, протирка перил, смет паутины)	Еженедельно	Обслуживающая организация
2.	Мытье лестничных площадок и маршей с применением СМС (в зимнее время при минусовой температуре нижний этаж не моется – 1 пролет подъезда не моется)	2 раз в месяц (зима) 4 раза в месяц (лето)	Обслуживающая организация
3.	Мытье окон в подъездах	По решению Совета МКД	Обслуживающая организация
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав ОИ МКД			
4.	Подметание крыльца и очистка приямка крыльца	Ежедневно	Обслуживающая организация
5.	Очистка урн от мусора	Ежедневно	Обслуживающая организация
6.	Очистка от штучного мусора придомовой территории	Ежедневно	Обслуживающая организация
7.	Подметание пешеходных дорожек (выход из подъезда)	Ежедневно	Обслуживающая организация
8.	Уборка межквартальных проездов	1 раз в неделю	Обслуживающая организация
9.	Уборка отмостки по периметру МКД	1 раз в неделю	Обслуживающая организация
Особенности уборки в зимнее время			
10.	Очистка крыльца от снега	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
11.	Прочистка тротуарных дорожек (не менее 0,5м) выходов из подъездов	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
12.	Прочистка тротуарных дорожек от снега (не менее 0,5м) вдоль дома	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
13.	Прочистка тротуарных дорожек от снега (не менее 0,5м) к контейнерным площадкам	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
14.	Очистка тротуарных дорожек на всю ширину	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
15.	Очистка скамеек, очистка урн от снега	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
16.	Посыпание пешеходных дорожек песком выходы из подъездов и вдоль дома, (ширина посыпки не менее 1м.)	При гололедице	Обслуживающая организация
17.	Посыпание пешеходных дорожек к контейнерным площадкам (ширина посыпки не менее 0,5м)	При гололедице	Обслуживающая организация
18.	Обустройство стоков и канавок для пропуска талой воды при оттепелях	По необходимости	Обслуживающая организация
19.	Очистка крыш, карнизных свесов,	По необходимости	Подрядная

	козырьков над входами в подъезд от снега, наледи, сосулек		организация
20.	Очистка межквартирных проездов и пешеходных дорожек от снега с применением спецтехники	По необходимости	Подрядная организация
Прочие работы по уборке и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав ОИ МКД			
21.	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	Контейнерные площадки по графику (ежедневно)	Специализированная организация
22.	Вывоз крупногабаритного мусора (КГП)	По необходимости	Специализированная организация
23.	Вывоз несанкционированных свалок с применением спецтехники	По необходимости	Специализированная организация
24.	Покос травы на земельном участке, прилегающем к МКД	По необходимости	Специализированная организация
25.	Обрезка деревьев и кустарников	По необходимости	Подрядная организация
26.	Побелка/покраска бордюра на придомовой территории МКД	Апрель – Май	Подрядная организация
27.	Декоративная побелка/покраска стволов деревьев на придомовой территории МКД	Апрель - Май	Подрядная организация
28.	Очистка приямков от мусора	Один раз в месяц (летний период)	Обслуживающая организация
29.	Санитарная очистка подвалов, чердаков, технических помещений относящихся к общему имуществу МКД	По необходимости	Подрядная организация
30.	Дератизация (МКД без мусороприёмных камер и мусоропроводов)	По необходимости	Специализированная организация
31.	Дезинсекция	По необходимости	Специализированная организация
Содержание инженерных систем, относящихся к ОИ МКД			
32.	Регулярные осмотры внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения	Один раз в неделю	Обслуживающая организация
33.	Устранение незначительных неисправностей, внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения обнаруженных при осмотре.	По необходимости	Обслуживающая организация
34.	Регулировка и наладка системы отопления МКД	В отопительный период	Обслуживающая организация
35.	Текущее обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учёта коммунальных услуг (по решению общего собрания собственников/Совета МКД)	Постоянно	Подрядная организация
36.	Регулярные осмотры внутридомовой инженерной системы электроснабжения	Один раз в месяц (по графику)	Обслуживающая организация
37.	Устранение незначительных	По необходимости	Обслуживающая

	неисправностей внутридомовой системы электроснабжения выявленных при осмотре.		организация
38.	Замена перегоревших ламп осветительных приборов в помещениях общего пользования	По заявке	Обслуживающая организация
39.	Электроизмерительные и диагностические работы	По необходимости	Специализированная организация
40.	Устранение засора канализационного лежачка	По необходимости	Обслуживающая организация
41.	Проверка исправности канализационных вытяжек	По необходимости	Обслуживающая организация
Содержание общестроительных конструкций			
42.	Устранение незначительных неисправностей оконных и дверных заполнений, люков, в помещениях общего пользования МКД	По необходимости	Обслуживающая организация
43.	Остекление оконных заполнений (двойные переплёты)	Перед началом отопительного сезона	Обслуживающая организация
44.	Замена отдельных разбитых стёкол	По необходимости	Обслуживающая организация
Содержание прочих элементов общего имущества МКД			
45.	Устранение незначительных неисправностей скамеек, урн	По необходимости	Обслуживающая организация
46.	Устранение незначительных неисправностей детских и спортивных площадок	По необходимости	Обслуживающая организация
47.	Монтаж, демонтаж конструктивных элементов детских и спортивных площадок	По необходимости	Подрядная организация
Аварийно-диспетчерское обслуживание			
48.	Аварийно-диспетчерское обслуживание (регистрация обращений заявителей, устранение аварии ОИ МКД.)	Постоянно	Обслуживающая/ специализированная организация
Информационное и расчетно-кассовое обслуживание			
49.	Начисление, платы за жилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД)	Постоянно	Специализированная организация
50.	Обработка персональных данных	Постоянно	Специализированная организация
51.	Распечатка и доставка квитанций по оплате ЖКУ	Постоянно	Специализированная организация
52.	Информационное сопровождение (выдача справок, выписок из л/с и т.п.)	Постоянно	Специализированная организация
53.	Паспортная служба	Постоянно	Специализированная организация
54.	Сбор и обработка платежей	Постоянно	Специализированная организация

Перечень отдельных видов работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома

1. Фундаменты.

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов
- 1.2. Восстановление входов в подвалы, поврежденных участков фундаментов и отмостков.

2. Стены и фасады

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада. Герметизация стыков и межпанельных швов.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли, гидроизоляции, утепления и вентиляции
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий
- 3.4. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям

4. Оконные и дверные заполнения

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды и подвалы и над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин трещин ступеней и площадок
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков, над входами в подъезды и подвалы и над балконами верхних этажей

6. Внутренние системы отопления, водопровода и канализации.

- 6.1. Укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопровода, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 6.2. Замена регулирующих кранов, вентилей, задвижек.

7. Система электроснабжения.

- 7.1. Замена частей внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких ставков, источников света, гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

8. Вентиляция.

- 8.1. Замена частей внутридомовой вентиляции.

9. Внешнее благоустройство

- 9.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, пешеходных дорожек, ограждений и оборудование спортивных спортплощадок, площадок для отдыха, площадок для контейнеров мусоросборников.

**Обоснование тарифа за содержание жилья и текущий ремонт
МКД по адресу: г. Бийск, ул. _____, дом _____**

	Тариф за содержание и текущий ремонт	руб./м.
	Начислено итого:	
1	Содержание общего имущества	
	Аварийная служба	
	Паспортная служба	
	Начисление, распечатка квитанций <i>(от суммы начисления -2%)</i>	
	Сбор платежей <i>(от суммы оплаты – 3%)</i>	
	Вывоз ТБО	
	Услуги по Т/О и содержанию жилого фонда	
	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	
	Информационно-техническое обслуживание ОПУ	
	Отчисление налогов за домкома	
2	Управление МКД	
	Услуги управления – ООО «УК «Сервис – СТК» <i>(от тарифа – 10%)</i>	
	Налог –ИФНС <i>(от суммы оплаты – 1%)</i>	
3	Прочие работы и услуги (накопительная часть)	
	Текущий и аварийные ремонты, техническое обслуживание	

Примечание:

Данные предоставлены с учетом внесения 100% оплаты. При имеющейся задолженности корректируется только статья текущего ремонта, остальные статьи корректировки не подлежат.