

Договор управления многоквартирным домом

д. _____

« » _____ 201 г.

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме № _____ (далее по тексту **Многоквартирный дом**), расположенного по адресу: _____ Петушинского района, Владимирской области, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от _____, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Наш дом» в лице генерального директора Сасова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами и положениями Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют сведения о лицах, проживающих в жилых помещениях и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в том числе для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления, планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. Оказывать коммунальные услуги в необходимом объеме совместно с ресурсоснабжающими организациями в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором. Оплату за поставку коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям осуществляют Собственники и наниматели жилых помещений по прямым договорам.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.4. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.5. Границами эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями является:

- на системах теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения – вводы от стены здания, внутренние трубопроводы с запорно-регулирующей арматурой, стояки и ответвления от них;
- на системах водоотведения – канализационный выпуск от первого колодца, трубопровод с прочистками и трапами, канализационные стояки и вентиляционная вытяжка;
- на системах газоснабжения - газопровод от внешней стороны наружной стены здания до запорного устройства на стояке;
- на системах электроснабжения – электроснабжение мест общего пользования до прибора учета электроэнергии в квартире или лестничной клетке.

2.6 Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);

- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
 - по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Приступить к исполнению настоящего договора с _____ года и обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.2. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.2.1. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.2.2. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.2.3. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом с указанием затрат

в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.

3.2.4. Предоставлять уполномоченным лицам, по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества.

3.2.5. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491.

3.2.6. Осуществлять по заявлению Собственника содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.2.7. Работы по текущему ремонту выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений и оплачиваются дополнительно. Проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома осуществляется без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. В интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжения.

3.2.9. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;
- планирование и организация работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;

- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

3.2.10. Информировать в письменной форме Собственников на стендах, в средствах массовой информации, сайте Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества не позднее 30 рабочих дней со дня принятия нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.

3.2.11. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственниками за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.3.2. Действовать в интересах и за счет Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.3.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.3.4. Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.3.5. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.3.6. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

- 3.3.8. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.
- 3.3.9. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, Управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых нанимателями в виде платы за капитальный или текущий ремонт, а так же при наличии на счету денежных средств по строке «Содержание и техническое обслуживание» с последующим извещением Собственника о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием собственника и нанимателей помещений в Многоквартирном доме.
- 3.3.10. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственников.
- 3.3.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством
- 3.2. Управляющая организация вправе:
- 3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
- 3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.
- 3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
- 3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.
- 3.2.5. Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.
- 3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
- 3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.
- 3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.
- 3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.
- 3.2.12. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.
- 3.2.13. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.
- 3.2.14. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.
- 3.2.16. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, Управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых Собственниками в виде платы за капитальный или текущий ремонт, а так же при наличии на счету денежных средств по строке «Содержание и техническое обслуживание» с последующим извещением Собственников о

таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2.18. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственников.

3.2.19. В заранее согласованное с Собственниками время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.20. Требовать от Собственников (нанимателей) полного возмещения убытков, возникших по их вине, также по вине лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники (наниматели) имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Принимать участие лично или через представителя в осмотре общего имущества многоквартирного дома с участием представителей Управляющей организации в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью лиц, проживающих в данном доме, и осуществления контроля за сохранностью, объемом и качеством предоставляемых услуг, осуществляемых работ. В случае проведения осмотра по инициативе Собственников и необходимости привлечения к осмотру представителя Управляющей организации, Управляющая организация извещается о проводимом осмотре письменно и не позднее трех дней до дня предполагаемого осмотра.

4.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491.

4.1.4. Реализовать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2. Собственники (наниматели) обязаны:

4.2.1. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о смене Собственника, либо состава Собственников помещения(й). При этом представить Управляющей организации копии свидетельства о государственной регистрации права, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или нанимателя помещения в Многоквартирном доме;

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений;

- об изменении общей площади помещения в результате реконструкции, перепланировки и других действий.

4.2.2. Использовать общее имущество только в соответствии с его назначением, техническими и иными параметрами. Бережно относиться к техническому оборудованию, объектам благоустройства, не допускать халатного отношения к общему имуществу и способствовать пресечению и/или прекращению противоправных действий по отношению к общему имуществу третьими лицами.

4.2.3. При пользовании общим имуществом многоквартирного дома воздерживаться от действий, способных умалить и/или ухудшить результаты деятельности Управляющей организации (и/или подрядчика) по выполнению условий настоящего Договора.

4.2.4. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую) службу Управляющей организации об обнаруженных неисправностях инженерных сетей и коммуникаций, оборудования, приборов учета. Своевременно сообщать о недостатках общего имущества, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего Договора.

4.2.5. Содержать в надлежащем состоянии и производить за свой счет своевременный ремонт и/или замену неисправного санитарно-технического и другого инженерного оборудования и сетей в

занимаемых помещениях и не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, но сопрягаемых с ним.

4.2.6. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

4.2.7. Не осуществлять переоборудование инженерных сетей, отнесенных к общему имуществу собственника помещений многоквартирного дома, без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей организацией.

4.2.8. Обеспечить доступ в дневное время (с 08ч.00мин до 18ч.00мин.) представителям Управляющей организации (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищное обслуживание) для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий общего имущества собственника помещений многоквартирного дома.

4.2.9. Обеспечить доступ в ночное время (с 18ч.00мин. до 08ч.00мин) представителям Управляющей организации (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищное обслуживание) при предъявлении служебных удостоверений для ликвидации последствий аварий общего имущества собственника помещений многоквартирного дома.

4.2.10. Соблюдать правила пожарной и иной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и др. помещений, входящих в состав общего имущества собственника помещений многоквартирного дома. Выполнять другие санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные действующим Законодательством.

4.2.11. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и иные установленные законодательством Правила и нормы, регулирующие предмет настоящего Договора.

4.2.12. Ознакомить всех дееспособных лиц, совместно проживающих в жилом помещении и несущих солидарную с Собственником (нанимателем) ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением с условиями настоящего Договора.

4.2.13. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ, отнесенные к предмету настоящего Договора.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы.

5.1. Оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляют собственники и наниматели жилых помещений в соответствии с разделом VII Жилищного Кодекса РФ и условиями договора социального найма жилого помещения.

Оплата в рамках настоящего договора осуществляется за следующие услуги:

- содержание общего имущества дома;
- текущий ремонт общего имущества дома;
- вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора

5.2. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества за счет платы, вносимой нанимателями жилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, а также средств из бюджета Муниципального образования, полученных в установленном порядке.

5.3. Размеры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется решением общего собрания Собственников и составляет _____ за 1 кв. метр общей площади жилого помещения Собственника (нанимателя), в том числе _____ сбор и вывоз ТБО.

5.4. Размер платы за оказанные услуги и выполненные работы может быть изменен на основании решения общего собрания Собственников в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Управляющая организация обязана информировать нанимателей жилых помещений об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.6. Плата вносится на основании платежного документа (счета-извещения) непосредственно в кассу Управляющей организации, либо через любые операционные кассы отделения банков

России, пунктах приема платежей Почты России и т.д. на расчетный счет Управляющей организации.

5.7. Собственники и наниматели жилых помещений вносят плату ежемесячно в полном объеме до 30 числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. Неиспользование нанимателем жилого помещения не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.9. Изменение формы собственности на жилое помещение в период действия Договора не является основанием для изменения платы и для невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Управляющая организация в рамках Договора несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения нанимателем жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пени подлежат уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками и нанимателями за качество и объем оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных нанимателями на эти цели на дату исполнения обязательств.

6.4. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Осуществление контроля над исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения.

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственников.

7.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения,

аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

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

9. Изменение и расторжение Договора.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

9.3.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.3.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

9.3.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

9.5. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания .

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.6.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.6.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

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

9.7. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

9.8. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

9.9. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

10. Срок действия Договора

10.1. Срок действия данного Договора 5 лет.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами, за исключением изменений, указанных в п.5.1., 5.7.

10.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

10.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

11. Прочие условия.

11.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

11.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

11.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12. Порядок подписания и хранения Договор, приложения к Договору.

12.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении №3 к договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

12.2. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в 12.5. Договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

12.3. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включавшую в себя только текст самого Договора, либо с текстом Договора собственник может самостоятельно ознакомиться на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

12.4. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

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

1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложение № 2 . Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения.

3. Приложение № 3. Реестр собственников помещений, заключивших Договор.

6. Приложение №4. Протокол общего собрания № _____ от _____.

13. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО УК «Наш Дом»
601108 д.Старое Аннино,
Петушинского района Владимирской
области, ул.Заречная д.17
ИНН 3321029416, КПП 332101001
ОГРН 1103316001073, БИК 041708772
р/сч 40702810341180000038
в ОАО «Росельхозбанк» г.Владимир

Генеральный директор

_____ А.И.Сасов
(подпись)

Собственник:

Акцептировано решением общего собрания
собственников помещений
многоквартирного дома
от _____
Ф.И.О. Собственника _____

Почтовый адрес _____

Собственник

_____ /расшифровка/
(подпись)

1. Общие сведения о многоквартирном доме (Адрес)

Серия, тип постройки серия	
Год постройки	
Степень износа по данным технического учета	
Год последнего капитального ремонта	
Количество этажей	
Количество подъездов	
Количество квартир	
Общая площадь жилых и нежилых помещений	

2. Состав общего имущества многоквартирного дома

Фундамент	Вид фундамента –
Наружные стены и перекрытия	Материал стен Площадь фасада Перекрытия
Крыльца,шт	
Кровля	Площадь Тип- Площадь технического этажа
Подвальное помещение	
Помещения общего пользования	Согласно технического паспорта
Инженерные сети	Внутридомовая система отопления - разводящие трубопроводы, стояки, регулирующая и запорная арматура. Внутридомовая система водоснабжения – разводящие трубопроводы, стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях. Внутридомовая система водоотведения - канализационная сеть, стояки. Внутридомовая система газоснабжения – разводящие трубопроводы, проходящие по наружной стене здания, стояки, ответвления до первого отключающего устройства. Внутридомовая система электроснабжения – вводные шкафы, ,вводно-распределительные устройства, общедомовой прибор учета
Придомовая территория	Согласно кадастрового плана

1. Перечень услуг и работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения

№п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения	Стоимость, руб
1	Содержание персонала ООО УК «Наш Дом»		
1.1	Содержание административно-управленческого персонала и аварийно-диспетчерских служб		
2	Санитарные работы по содержанию мест общего пользования		
2.1.	Уборка придомовой территории в летний период	1 раз в неделю и по мере необходимости	
2.2.	Уборка придомовой территории в зимний период	1 раз в неделю и по мере необходимости	
2.3.	Уборка подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	
2.4.	Дератизация, дезинфекция, дезинсекция	1 раз в год и по мере необходимости	
2.5.	Содержание уличного освещения придомовой территории	1 раз в месяц	
3	Содержание общедомовых сетей отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения, газоснабжения		
3.1.	Текущее содержание общедомовых сетей отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения	1 раз в неделю и по мере необходимости	
3.1.1	Осмотр и устранение неисправностей в системах теплоснабжения, водоснабжения и канализации.		
3.1.2	Осмотр и устранение неисправностей систем электроснабжения, замена осветительных приборов		
3.1.3	Проведение электротехнических замеров		
3.1.4	Осмотр наружных газопроводов	1 раз в месяц	
3.1.5	Содержание и обслуживание общедомовых приборов учета.	1 раз в месяц	
3.2.	Подготовка общедомовых сетей отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения к сезонной эксплуатации	2 раза в год при подготовке к сезонной	
3.2.1	Промывка и опрессовка систем отопления		

.		эксплуатации	
3.2.2	Ремонт, регулировка, испытание внутридомовых систем отопления, водоснабжения и канализации		
3.2.3	Утепление внутридомовых сетей теплоснабжения и водоснабжения		
3.2.4	Хозяйственные расходы, заготовка материалов и инструментов для сезонной эксплуатации		
4	Содержание вентиляционных каналов и дымоходов		
4.1.	Осмотр и очистка вентиляции и дымоходов	2 раза в год	
5	Содержание конструктивных элементов фасада		
5.1.	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	По мере необходимости	
5.2.	Укрепление входных дверей подъездов	2 раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации	
5.3.	Остекление оконных проемов		
5.4.	Содержание т козырьков подъездов	По мере необходимости	
5.5.	Содержание крыши в летний и зимний период	По мере необходимости	
6.	Внеплановые работы по заявкам граждан и ликвидация аварийных ситуаций		
6.1.	Внеплановые осмотры и работы по обслуживанию общего имущества по предписаниям надзорных органов	При наличии предписаний	
6.2.	Выполнение заявок населения	При поступлении заявок	
6.3.	Ликвидация аварийных ситуаций		
7	Текущий ремонт помещений	По мере необходимости	
	Итого содержание общего имущества		
8	Сбор и вывоз ТБО		
	Всего		

2. Состав работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1. Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей и ремонт кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, восстановление гидроизоляции
2.Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	Ремонт и остекление окон. Ремонт, утепление и укрепление входных дверей.
3.Лестницы, крыльца, козырьки над входами подъездов	Восстановление гидроизоляции, замена и восстановление отдельных участков и элементов
4. Внутренняя отделка подъездов	Побелка стен и потолков, покраска панелей, ремонт перил
5. Теплоснабжение	Замена и восстановление работоспособности системы теплоснабжения
6.Хододное водоснабжение: водопроводный ввод от стены здания до общедомового прибора учета; трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки	Замена и восстановление работоспособности системы водоснабжения
7.Канализация: канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки и вентиляционная вытяжка	Замена и восстановление работоспособности системы канализации, в том числе ликвидация засоров за исключением внутриквартирного сантехоборудования
8.Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства	Ремонт сетей электроснабжения и замена осветительных приборов
9. Внутренняя система газоснабжения: газопровод от внешней стороны наружной стены здания до запорного устройства на стояке	Профилактическое обследование, восстановление работоспособности внутридомового газопровода (по договору со специализированной организацией)
10. Вентиляция и дымоходы	Восстановление работоспособности вентиляции, ремонт кирпичной кладки, прочистка дымоходов
11. Придомовая территория, благоустройство	Обслуживание и ремонт детских площадок. Обустройство контейнерных площадок для сбора ТБО. Обрезка деревьев и кустарников, скашивание травы. Ремонт уличного освещения придомовой территории. Сбор и вывоз ТБО, КГО.

ПРОТОКОЛ

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
_____ Петушинского сельского поселения Петушинского
района Владимирской области.

Дата _____

Место проведения собрания – _____

Общее собрание проводится в очной форме по инициативе _____

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме – _____ м².

Нежилых помещений _____ м².

Площадь жилых помещений, находящихся в собственности граждан – _____ м².

Площадь жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности – _____ м².

Общее количество голосов собственников в многоквартирном доме – _____.

Собственники (представители) – _____ чел, представляющие интересы собственников жилых помещений общей площадью - _____ м² - _____ голосов, обладающие – _____ % голосов от общего количества.

В соответствии со ст.45 Жилищного кодекса РФ кворум для решения поставленных на повестку дня вопросов имеется (не имеется). Общее собрание собственников помещений – правомочно (не правомочно).

Список присутствующих собственников прилагается.

Приглашенные лица: ФИО должность

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Процедурные вопросы (выбор председателя и секретаря собрания, членов счетной комиссии).
2. Отчет управляющей компании ООО УК «Наш дом» по обслуживанию многоквартирных домов за период с _____ по _____.
3. Разное

По **первому вопросу** поступило предложение избрать председателем собрания _____, секретарем собрания – _____. счетную комиссию в составе _____ человек: ФИО

Голосовали: за – _____ голосов против – _____ голосов, воздержались – _____ голосов

Решение по первому вопросу повестки дня принято (не принято).

Общее собрание постановляет – избрать председателем собрания – _____, секретарем – _____, счетную комиссию в составе 2-х человек: Ф.И.О

По **второму вопросу** слушали : ФИО, должность _____ (Краткое изложение выступления) _____

Голосовали: за - _____ голосов, против – _____ голосов, воздержались – _____ голосов

Решение по второму вопросу повестки дня принято (не принято)

Общее собрание постановляет: _____

По *третьему вопросу* слушали: ФИО,
должность _____ (краткое изложение
выступления) _____

Голосовали: За - _____ голосов, против – _____ голосов, воздержались – _____ голосов
Решение по третьему вопросу повестки дня принято (не принято).
Общее собрание собственников постановляет:

Председатель собрания _____ подпись _____ (расшифровка)

Секретарь собрания _____ подпись _____ (расшифровка)

СПИСОК

присутствующих собственников жилых помещений многоквартирного дома

№ п/п	Ф.И.О. собственника	№ кв.	Общая площадь жилого помещения	К-во голосов, которыми обладает собственник	Правоустанавливающие документы на жилое помещение
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
	ИТОГО	X			X