

Договор
управления многоквартирным домом

г.Хабаровск

" ____ " _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», в лице директора Масленкина Алексея Борисовича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники многоквартирного дома № ____ по ул. _____ г. Хабаровск, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от " ____ " _____ г. № ____).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, _____ и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семьи Собственников, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Управляющая организация действует от своего имени в интересах и за счет средств Собственников, предусмотренных сметой доходов и расходов на соответствующий год. В случаях и на основаниях, установленных действующим законодательством и настоящим договором, Управляющая организация действует на основании полномочий, предоставленных решениями общего собрания Собственников.

2.4. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, содержится в **Приложении № 1** к Договору.

2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес Многоквартирного дома:
- проект, серия, тип постройки -
- год постройки -
- этажность -
- количество квартир - ____ ;
- общая площадь с учетом летних помещений - ____ кв.м;
- общая площадь жилых помещений - ____ кв.м;
- общая площадь нежилых помещений - ____ кв.м.;
- площадь земельного участка, в составе общего имущества - ____ кв. м;
- кадастровый номер земельного участка - _____;

2.6. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома (**Приложении № 2** к настоящему Договору).

3.1.3. Самостоятельно и (или) с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, знания, оборудование, в случае необходимости сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, проводить работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния многоквартирного дома и в пределах денежных средств, поступающих в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества.

Выполняя самостоятельно или с привлечением третьих лиц работы по ремонту общего

имущества, предоставлять по требованию Совета многоквартирного дома договору и сметы к ним или проекты договоров на стадии согласования. По работам, в отношении которых поступил запрос Совета многоквартирного дома согласовывать с ним условия договоров и стоимость работ. Согласованными считаются условия и стоимость работ, по которым от Совета многоквартирного дома в течение 10 рабочих дней с момента получения документов не поступило отрицательного заключения.

3.1.4. Заключать в интересах Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг.

3.1.5. Обеспечивать санитарно-техническое, электротехническое обслуживание общего имущества, аварийно-диспетчерское обслуживание Собственников помещений и нанимателей, проживающих в многоквартирном доме, информировать их о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и не предоставлении/предоставлении ненадлежащего качества жилищных/коммунальных услуг.

3.1.6. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.7. Обеспечивать сбор денежных средств на счета Управляющей организации или счета платежного агента, привлеченного по договору с Управляющей организацией, а в случаях предусмотренных действующим законодательством и соответствующими договорами на специальный счет по формированию капитального ремонта (в т.ч. через счет платежного агента). Расходовать денежные средства в соответствии с заключенными договорами и утвержденными годовыми финансовым планом и (или) сметой.

3.1.8. На основании решений общего собрания собственников открывать и вести специальные счета. Не допускать использования денежных средств со специальных счетов не по целевому назначению. Порядок расходования денежных средств со специальных счетов определяется действующим законодательством.

3.1.9. Вести полный учет поступающих денежных средств, товарно-материальных ценностей и основных средств, а также своевременное отражение в бухгалтерском учете операций, связанных с их движением.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.11. Информировать собственников помещений и нанимателей об изменении размера платы за услуги, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг посредством уведомления на информационных стендах.

3.1.12. Качественно оказывать услуги управления, предоставляемые по настоящему договору. Нести ответственность, за ненадлежащее оказание услуг, выполнение работ по настоящему договору, за исключением случаев, когда неоказание услуг или невыполнение работ обусловлено принятием общим собранием собственников соответствующих решений или невнесением соответствующих расходов в смету доходов и расходов, либо внесением в смету доходов и расходов - расходов по работам и услугам в размере, не позволяющем оказать услуги или выполнение работ в объеме или периодичности, необходимой для надлежащего выполнения обязательств по договору.

3.1.13. Ответственность (включая оплаты штрафных санкций и исполнение обязательств по возмещению вреда) за ненадлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома в отношении недостатков, возникших в период действия настоящего договора несет управляющая

организация, за исключением ответственности за ненадлежащее состояние общего имущества в отношении недостатков, по которым общим собранием собственников (советом многоквартирного дома) не приняты решения о включения работ по их устранению, предусмотренных сметой доходов и расходов, либо не приняты решения о разрешении производства таких работ, как работ непредвиденного характера.

3.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.15. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы считаются доставленными собственнику, если они размещены в почтовый ящик Собственникам жилых или нежилых помещений, либо путем направления платежных документов в электронной форме на электронные адреса, предоставленные Собственником. При разрешении споров между Управляющей организацией и Собственниками относительно фактического получения платежного документа, если в течение 30 дней с момента наступления указанного срока от Собственников не поступило заявления или обращения о неполучении платежного документа.

3.1.16. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.17. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

3.1.18. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому

3.1.19. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.21. Обеспечивать сохранность общего имущества дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования), поддерживать его в состоянии не ниже, чем оно было принято на баланс, с учетом физического износа.

3.1.22. Приступить к исполнению договора с момента передачи многоквартирного дома от организации, ранее осуществляющей управление, но не ранее внесения многоквартирного дома в лицензию.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Контролировать исполнение договорных обязательств специализированными организациями.

3.2.3. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам, обеспечивая при наличии письменного запроса участие в приемке членов Совета многоквартирного дома.

3.2.4. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения привлеченных организаций договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2.5. Требовать от Собственников внесения платы по настоящему Договору в полном объеме и в установленные сроки, в соответствии с платежными документами.

3.2.6. Осуществлять самостоятельно или с привлечением третьи лиц претензионную и судебно-исковую работу по взысканию задолженности на возмездной основе с последующей компенсацией судебных расходов за счет виновной стороны, по вопросам связанную с признанием прав на общее имущество Собственников многоквартирного дома, а также связанную с незаконным или ненадлежащим использованием, в том числе третьими лицами общего имущества с правом направлять претензии, подписывать и подавать в любые судебные органы иски, заявления, подписывать мировые соглашения, обжаловать судебные постановления, получать решения судов и иные судебные постановления, исполнительные документы, предъявлять исполнительные документы к взысканию, представлять интересы в исполнительном производстве.

3.2.7. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.8. Самостоятельно оплачивать работы и услуги, выполненные в соответствии с годовым финансовым планом и (или) сметой доходов и расходов

3.2.9. Заключать договоры с исполнителями работ и поставщиками коммунальных ресурсов, в том числе на организацию начисления и сбора платежей с Собственников, уведомив о реквизитах данной организации Собственников.

3.2.10. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг

Собственникам, в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.12. Уменьшать объем и приостанавливать выполнение работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества, за исключением работы аварийно-диспетчерской службы, в случае не поступления или поступления не в полном объеме денежных средств по данному договору.

3.2.13. При отсутствии принятого решения собственников о видах, объемах и стоимости работ по текущему ремонту осуществлять только непредвиденный экстренный ремонт конструктивных элементов, инженерного и электротехнического оборудования за счет собираемых средств на текущий ремонт в объемах, необходимых для восстановления нормальной эксплуатации объектов ремонта.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. 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.

3.3.4. Организовывать ежегодное годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственников, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

Соблюдать правила противопожарной безопасности, выполнять требования и предписания уполномоченных органов по обеспечению противопожарной безопасности.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления, любого из нижеуказанных событий:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

- о приобретении собственности в многоквартирном доме;

- о смене собственника, нанимателя или арендатора Помещения; об отчуждении Помещения (с предоставлением информации о новом собственнике);

- о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

- о смене адреса фактической регистрации Собственников (нанимателей) Помещения;

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственниками

3.3.7. На условиях, согласованных с Советом многоквартирного дома обеспечить в период исполнения настоящего договора возможность безвозмездного использования помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома персоналом Управляющей компании для выполнения обязанностей по обслуживанию дома (в том числе помещений для приема проживающих, для хранения инвентаря и материалов)

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.9. В случае обнаружении аварии на инженерном оборудовании внутри помещений Собственников своевременно вызывать аварийную службу.

3.3.10. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственникам, отдельной строкой.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

На момент заключения договора установленный общим собранием Собственников размер платы за содержание и ремонт общего имущества равен— _____ рублей с одного кв.м. общей площади помещения принадлежащего Собственникам в месяц.

4.2. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества с применением индекса инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год, при этом решение общего собрания собственников помещений в МКД не требуется.

4.3. Состав расходов на управление определяется сметой доходов и расходов, принимаемой общим собранием Собственников и включает в себя расходы необходимые для полного и своевременного исполнения управляющей компанией обязанностей по договору управления многоквартирным домом.

4.4. На управляющую организацию возлагается организация бухгалтерской, кадровой и иных виды услуг (работ) управленческого характера, обеспечение начисления и оплаты налогов и иных обязательных платежей, банковского обслуживания.

4.5. Размер средств фактически израсходованных на управление многоквартирным домом

определяется как сумма затрат на управление, понесенных исключительно для нужд управления Домом (прямые расходы) и суммы затрат на управление необходимых для нужд всех домов, находящихся в управлении (косвенные расходы).

4.6. В состав расходов на управление Домом включается фиксированное вознаграждение (рентабельность) Управляющей организации в размере, определенном в смете доходов и расходов.

4.7. Предусмотренное настоящим договором вознаграждение Управляющей организации в размере, определенном в статье «Рентабельность», становятся собственностью Управляющей организации и расходуются по ее усмотрению без согласования с органами управления и предоставления отчета Собственникам. Остальные не израсходованные средства остаются в распоряжении Собственников и включаются в состав доходов при принятии сметы на очередной период.

4.8. Ежемесячная плата Собственников за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.9. Утвержденные общим собранием Собственников помещений тариф и финансовый план (смета) на текущий год являются основанием для изменения размера платежей, и не требует оформления дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.10. При принятии общим собранием Собственников сметы доходов и расходов на очередной год не допускается одностороннее без согласования с Управляющей компанией уменьшение размера средств, на управление, содержание и расходов на оплату труда, в сравнении со сметами предыдущих периодов

4.11. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.12. Оплата Собственниками помещений оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых платежных документов (Собственникам жилых помещений и нежилых помещений).

4.13. Средства капитального ремонта с момента возникновения обязанности оплаты вносятся собственниками, в порядке, установленном действующим законодательством и решениями общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и владельца специального счета.

4.14. Платежи за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, предоставляемые на основании настоящего договора вносятся на расчетный счет Управляющей организации, либо специальный счет платежного агента. Срок внесения платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственниками (нанимателями) и иными проживающими лицами - до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

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

4.16. Управляющая организация вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с Собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в

размере, установленном действующим жилищным законодательством за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после начисления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно. Взысканные пени остаются в распоряжении управляющей организации.

4.17. Стороны договорились о том, что если Собственники за соответствующий месяц произвели оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственники считаются нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.

4.18. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственников перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственниками в платежных документах.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

6. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными им лицами.

6.2. Собственники (наниматели), обнаружившие не предоставление жилищных/ коммунальных услуг или предоставление жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества, немедленно сообщает в Управляющую организацию в письменной форме или путем подачи заявки диспетчеру. Собственники помещений, несвоевременно сообщившие о факте не предоставления жилищных/ коммунальных услуг или предоставления жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с аварийно-диспетчерской службой;

6.3. Недостатки, выявленные Собственниками, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней с момента получения акта.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

7. Срок действия договора

7.1. Договор заключен на _____ (_____) год(а)

Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, в связи с заключением Договора.

7.2. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока Договора, если иное не установлено самим соглашением.

7.3. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

7.4. При отсутствии решения общего собрания Собственников, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Изменение и прекращение договора

7.1. Настоящий Договор, может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей, заверенной надлежащим образом, копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, в отношении которых составлен Акт.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей

организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

7.5. Стороны признают совершенным в надлежащей форме извещения о намерении расторгнуть договор и иные извещения, направляемые сторонам по настоящему договору, если они:

7.5.1. Со стороны Управляющей компании размещены на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома и (или) вручены (направлены по почте) председателю Совета многоквартирного дома, либо одному из членов Совета;

7.5.2. Со стороны Собственников - вручены сотруднику управляющей компании, выполняющему организационно-распорядительные функции (директор, управляющий домом) или направлены по почте в адрес Управляющей компании заказным письмом.

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

7.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

7.10. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.11. Отчуждение помещения новым Собственникам не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.12. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.13. В иных установленных законодательством случаях, Договор расторгается в судебном порядке.

8. Прочие условия

8.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны

руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Один оригинал договора хранится у Управляющей организации, второй оригинал - у председателя Совета многоквартирного дома

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Наименование: ООО «Лидер»
Адрес: г. Хабаровск, ул. Уборевича 48 -13
Тел./факс: _____
Адрес эл. почты: lideruk.khv@gmail.com
ОГРН 1192724027044
ИНН 2722131091
КПП 272201001
Р/с 40702810718020000488
в Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО)
К/с 30101810145250000411
БИК 044525411

_____/Масленкин А.Б.
(подпись) (Ф.И.О.)

Собственники (представители):

Ф.И.О.: _____
Дата и место рождения: _____
Адрес: _____
Тел./факс: _____
Адрес электронной почты: _____
Паспорт: _____
Выдан: _____
ИНН _____

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

Председатель совета многоквартирного дома:

_____/_____

Совет многоквартирного дома:

_____/_____

_____/_____

_____/_____

Перечень объектов, входящих в состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат 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 в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома в состав общего имущества входят:

- 1.Фундамент и подвал, включающие кладку фундамента, вентиляционные продухи, прямки, отмостку, цоколь, подвальное помещение, систему отвода вод.
- 2.Стены и перегородки, включающие фасад дома, перегородки в местах общего пользования.
- 3.Перекрытия с примыканиями к наружным стенам.
- 4.Крыша, включающая кровлю, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки.
- 5.Водосточные трубы в составе системы внутреннего водостока, состоящей из стояков, приемных воронок и водоотводящих устройств.
- 6.Двери в местах общего пользования, которые могут быть деревянными или металлическими в подъездах, в тамбурах или в местах общего пользования, и включающие дверные полотна, коробки, обвязки и фурнитуру.
- 7.Окна в местах общего пользования, в составе оконных заполнений (переплетов, креплений, рам, скобяных отвесов и навесов), подоконных досок, оконных коробок и оконных отливов.
- 8.Полы в местах общего пользования.
- 9.Вентиляцию дома, в составе вентиляционных каналов, вытяжек, коробов и колпаков.
- 10.Лестницы, крыльца, включая лестничные марши, лестничные межквартирные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльца, а также подъезды. Лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки, технические подвалы.
- 11.Система центрального отопления - совокупность источников тепловой энергии и теплопотребляющих установок, технологически соединенных тепловыми сетями, состоящая из санитарно-технического или иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений в составе: - индивидуальных тепловых пунктов, которые включают, задвижки (затворы дисковые поворотные, краны шаровые), грязевики (фильтры), краны 3-х ходовые, манометры, термометры, обратные клапаны, терморегуляторы, вентили (краны шаровые), трубопроводы, сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки; - разводящих

трубопроводов (нижней или верхней разводки), состоящих из трубопроводов, задвижек, вентиля (кранов шаровых), расширительных баков; - стояков, которые имеют в своем составе трубопроводы, вентили (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки, расширительные баки, краны Маевского; - системы отопления в местах общего пользования: в подъездах, общих коридорах. Обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, находящиеся в многоквартирном доме внутри помещений и обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещение (квартиру), не входят в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Система водоснабжения, в составе трубопроводов, задвижек, вентиля (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргайки, резьб, спускников, сборок, кранов 3-х ходовых, манометров, а также - кранов водоразборных, установленных в местах общего пользования.

13. Система водоотведения (канализации), включающая канализационные стояки, вытяжные трубы, фановую разводку, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части и ревизии.

14. Электрооборудование, в составе вводного распределительного устройства (ВРУ), включающего шкаф, щиты, рубильники, силовые группы, автоматы, пакетные выключатели с элементами учета электроэнергии, этажных щитов, имеющих автоматические и пакетные выключатели, колодки нулевые и заземления, проводники, а также электроустановочные изделия в местах общего пользования.

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

16. Придомовая территория, в пределах отведенного земельного участка: двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения.

Границей эксплуатационной ответственности между личным имуществом Собственника помещения и общим имуществом всех Собственников является:

- 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 отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;
- в системе водоотведения (канализации) - плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке, расположенного в квартире;
- на системе электроснабжения - входные клеммы распределительного щита.

Управляющая организация:

Собственники (представители):

_____/Масленкин А.Б.

_____/_____

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома

1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

1.1. Проведение технической инвентаризации дома, хранение технической документации по многоквартирному дому, а также иной документации по многоквартирному дому.

1.2. Заключение договоров поставки коммунальных ресурсов, в том числе на содержание общего имущества. Представление и отстаивание интересов Собственников перед ресурсоснабжающими организациями.

1.3. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством и объемом выполненных работ, их приемка.

1.4. Начисление и сбор платы за управление, содержание и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги, ведение лицевого счета Собственников, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, работа с неплательщиками, проведение перерасчетов.

1.5. На основании решений общего собрания Собственников многоквартирного дома и действующих правил использования общего имущества многоквартирного дома определение порядка использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Текущий контроль состояния общего имущества многоквартирного дома, в том числе фундаментов, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей), крыш, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, дверных и оконных заполнений, вентиляции индивидуальных тепловых пунктов, систем водоснабжения, отопления, водоотведения, теплоснабжения, электрооборудования, содержания лифтов осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства от 03.04.2013 №290, в том числе:

2.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

2.1.1. Устранение незначительных неисправностей (смена прокладок, устранение засоров, промывка канализации, набивка сальников и прочее) в общедомовых системах водопровода и канализации, включая первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояков.

2.1.2 Регулировка и наладка системы центрального отопления. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение

течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

2.1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электролампочек, мелкий ремонт электропроводки и др.).

2.1.4. Прочистка канализационного стояка и лежака, ежегодная прочистка пристенной дренажной канализации, включая очистку колодцев и промывку системы

2.1.5. Очистка подвалов и чердаков от мусора.

2.1.6. Проверка целостности и при необходимости, восстановление запорных устройств на подвалах, мусорокамерах, чердаках, технических помещениях и пр. дверей.

2.1.7. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

2.1.8. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

2.1.9. Постановка доводчиков пружин, упоров, обслуживание домофонного оборудования.

2.2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к весеннему и зимнему периоду

2.2.1. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.2.2. Ремонт просевших отмосток.

2.2.3. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

2.2.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

2.2.5. Проверка состояния продухов в цоколях здания и их утепление.

2.2.6. Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд.

2.3. Работы по уборке и очистке придомовой территории и мест общего пользования

2.3.1. Уборка мест общего пользования. Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей. Обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, дверей, подоконников, перил, оконных ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков. Очистка металлической решетки и приямка, уборка площадки перед входом в подъезд.

2.3.2. Уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями, включая дворовую территорию, а также территорию в границах земельного участка и расположенную вне границ земельного участка площадку для сбора твердых бытовых отходов в соответствии с действующими нормативно-правовыми актам

3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

3.2. Герметизация межпанельных швов (стыков)

3.3. Осмолка рулонной кровли с частичной заменой отдельных участков, устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных кровель, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

3.4. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления. Смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, относящихся к общедомовому имуществу.

3.5. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях). Смена отдельных участков трубопроводов, уплотнение соединений, устранение течи, укрепление и утепление вновь проложенных трубопроводов, гидравлическое испытание системы.

3.6. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учёта электрической энергии, расположенных в местах общего пользования). Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений. Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир.

3.7. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, в границах земельного участка принадлежащего Собственникам помещений многоквартирного дома

3.8. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

Управляющая организация:

Собственники (представители):

_____/Масленкин А.Б.

_____/_____