

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

№ 25
"15" 06 2020 года

Муниципальное унитарное предприятие "Городская управляющая организация" на основании Лицензии № 037-000271 от 25.07.2017г., именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора МУП Ланко Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и собственник квартиры (нежилого помещения) № _____ многоквартирного дома № _____ по ул. _____ г.о. Кохмы, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет договора.

1.1. Управляющая организация от своего имени, по поручению, в интересах и за счет Собственников обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом (далее по тексту МКД), по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД. Контролировать качество предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), отопление при осуществлении расчетов собственниками многоквартирного дома за потребленные ресурсы с ресурсоснабжающими организациями напрямую. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются оплатить выполненные работы и оказанные услуги Управляющей организации.

1.2. Состав, характеристика и состояние общего имущества МКД, в отношении которого Управляющая организация осуществляет функции по управлению, содержанию и ремонту, в рамках настоящего Договора определяется статьей 36 гл.6 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, техническим паспортом МКД, кадастровым паспортом земельного участка и представляет собой следующее:

- Адрес многоквартирного дома: ул. Машиностроительная д.25
- Серия, тип постройки индивидуальная.
- Год постройки: _____
- Этажность: 5
- Количество квартир: шт. 90
- Общая площадь многоквартирного дома: 4305,5 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 2981,5 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 0 кв.м.
- Год последнего комплексного капитального ремонта: _____

Наименование элемента общего имущества Параметры

Помещения и инженерные коммуникации общего пользования

Помещения общего пользования	Количество _____ м ² .
Межквартирные лестничные площадки	Количество: <u>30</u> шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>54</u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: _____ - лифтовых шахт: <u>0</u> шт.
Коридоры	Количество <u>0</u> шт.
Технические этажи	Площадь Материал пола <u>ж/бетон</u>
Технические подвалы	Площадь _____ <u>948,8</u> кв.м. Перечень инженерных коммуникаций.

проходящих через подвал:

1. водопровод ХВС, ГВС
2. трубопровод отопления,
3. Система канализации,
4. Кабельные линии электрической энергии.

Перечень установленного инженерного оборудования:

1. ИТП отопление ГВС;
2. ПВНС для ХВС;
3. Электрощитовая;
4. Насосы противопожарного водоснабжения.
5. Пожарная сигнализация.

Вид кровли: плоская

Материал кровли: рулонные материалы

Площадь кровли: 1240,3 кв.м.

Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования: 12 шт. из них:
- деревянных 6 шт.; - металлических 6 шт.

Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования: шт.,

Количество лифтов 0 шт. В том числе:

Грузопассажирских 0 шт.

Количество 0 шт. Количество загрузочных устройств 0 шт.

Количество желобов 0 шт.

Количество водосточных труб 0 шт.

Количество 36 шт.

Задвижки, шаровые краны, затворы: имеются

Задвижки, шаровые краны, затворы: имеются

Количество 0 шт.

Количество 1 шт.

Количество шт.

количество шт.

Марка насоса:

Диаметр, материал: мм, сталь

Диаметр, мм

Задвижки, вентиля, краны - имеются

Перечень установленных приборов учета, ХВС, ГВС, теплосчетчик, счетчики эл. энергии.

Диаметр, материал и протяженность: мм пвх

Указать наименование:

Земельного участка 5235 м², в том числе:

Кадастровый номер 37:29:020407-17

Малые архитектурные формы есть (есть/нет), если есть, перечислить: урны, скамейки

1. _____

Кровля

Двери

Окна

Лифты и лифтовое оборудование

Мусоропровод

Водосточные желоба/водосточные трубы (ливневка)

Светильники в местах общего пользования

Сети теплоснабжения

Задвижки, вентиля, краны на системах теплоснабжения

Бойлерные, (теплообменники)

Элеваторные узлы

Радиаторы в местах общего пользования

Насосы подкачки воды

Трубопроводы холодной воды

Трубопроводы горячей воды

Задвижки, вентиля, краны на системах водоснабжения

Коллективные приборы учета

Трубопроводы канализации

Иное оборудование

II Земельный участок*

Общая площадь

Элементы благоустройства

Иные строения

2. _____
3. _____

1.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354, Правилами содержания общего имущества в МКД 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 МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170, действующими государственными стандартами в области ЖКХ, а также иными нормативно-правовыми актами РФ и Ивановской области, регулирующими жилищные правоотношения.

1.4 Подписание настоящего Договора Председателем Совета МКД не исключает подписание настоящего Договора любым собственником помещения в МКД.

1.5 Условия настоящего Договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (положения распространяются также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить).

2. Обязанности Сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1 Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. №416, условиями настоящего Договора и приведенного ниже Технического регламента:

Технический регламент содержания общего имущества.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление МКД) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

В рамках исполнения настоящего Договора Управляющая организация производит работы по техническому обслуживанию общего имущества МКД.

Данные работы проводятся в отношении общедомового имущества, находящегося в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации в соответствии с требованиями ЖК РФ и Правил содержания общедомового имущества (Правила №491), в установленном порядке с установленной периодичностью.

По условиям настоящего Договора и настоящего приложения к указанному договору управление осуществляется в отношении отдельного МКД, как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290 (далее - минимальный перечень).

При исполнении настоящего Договора Стороны применяют в своей деятельности, существующие и действующие в период исполнения договора управления нормы и положения действующего законодательства, регламентов, правил, стандартов и иных технических нормативов, применяемых в сфере ЖКХ.

Применению подлежат:

1. В отношении определения и применения терминологии общедомового имущества:

- положения Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

- ГОСТ Р 51929-2014 "Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами" ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ" в отношении терминов и понятий – внутриквартирное оборудование; общедомовое имущество; граница балансовой принадлежности; граница эксплуатационной ответственности.

2. Контролировать качество вывоза твердых коммунальных отходов ООО «Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами» при осуществлении расчетов собственниками многоквартирного дома за вывоз твердых коммунальных отходов с ООО «Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами» напрямую.

3. В отношении услуги проведения технических осмотров МКД – ГОСТ Р 56195-2014, в том числе, услуга проведения технических осмотров имущества предоставляется с целью: определения и получения количественной оценки контролируемых параметров, характеризующих нормативное или работоспособное техническое состояние имущества; обеспечения своевременного выявления несоответствия состояния имущества проектным показателям, требованиям законодательства РФ, угрозы безопасности жизни и здоровью граждан и окружающей среды; определения состава работ, формирования и корректировки плана работ, перечня работ (далее – состав работ), выполняемых при содержании имущества и др.

Услуга проведения технических осмотров является системной и включает в себя следующие виды осмотров: визуальные осмотры; инструментальные осмотры; технические обследования; мониторинги технического состояния имущества.

4. В отношении услуги содержания общего имущества МКД – применению подлежит ГОСТ Р 56192-2014

Область применения – работы, выполняемые при предоставлении услуги содержания общего имущества МКД (далее – имущество).

5. В отношении услуги управления общим имуществом МКД – применению подлежит ГОСТ Р 56038-2014.

Область применения – определение технического состояния общего имущества МКД, в целях которой Исполнитель организует и проводит технические осмотры, обследование и (или) мониторинг технического состояния МКД или его частей в соответствии с ГОСТ Р 007.

6. В отношении услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания – ГОСТ Р 56037-2014.

7. При осуществлении деятельности по управлению МКД УК также применяет в своей деятельности Правила осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года №416. В соответствии с данными Правилами устанавливаются стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению МКД.

8. Состав минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется с учетом Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. №290 (далее – минимальный перечень).

Данный перечень применяется в отношении:

- работ, необходимых для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД;

- работ, необходимых для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД;

- работ и услуг по содержанию иного общего имущества в МКД.

В случае, если собственники помещений в МКД не утвердили в установленном порядке размер платы на содержание и ремонт жилого помещения в порядке, определенном нормами части 1 ст. 156 ЖК РФ, минимальный перечень работ также подлежит корректировке в случае применения УК тарифа "Содержание и ремонт жилого помещения", определенного (установленного) органом власти муниципального образования "городской округ Кохма", принятого в соответствии с нормами ЖК РФ в отношении муниципального жилого фонда (квартир). Минимальный перечень работ в данном случае будет определяться с учетом требований действующего законодательства. Структура тарифа на содержание и

ремонт жилого помещения в многоквартирном доме (распределение стоимости работ по видам работ), и расходование определяется МУП "Городская управляющая организация" самостоятельно.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290, действующими государственными стандартами в области ЖКХ, Правилами благоустройства г.о. Кохмы, утвержденных решением Городской думы г.о. Кохма, а также в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

2.1.3. Оказывать услуги по организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, за счет средств Фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете данного дома).

2.1.3.1. По решению общего собрания собственников помещений в МКД (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете данного дома) за дополнительную плату организовать начисления взносов на капитальный ремонт, взыскания задолженностей в фонд капитального ремонта МКД с собственников помещений в МКД, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, проведения конкурса на выбор подрядной организации, заключения договоров на выполнение капитального ремонта МКД, контроля работ, приемке выполненных работ (оказанных услуг), оплате выполненных работ и другим вопросам, связанным с организацией проведения капитального ремонта МКД.

2.1.4. Контролировать качество предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), отопление при осуществлении расчетов собственниками многоквартирного дома за потребленные ресурсы с ресурсоснабжающими организациями напрямую. Предоставлять коммунальный ресурс, используемый на общедомовые нужды (ОДН) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов и прием сточных вод.

2.1.4.1. Информировать Собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва; информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.4.2. Обеспечить, по заявлению Собственника, осуществление ввода в эксплуатацию (допуск к коммерческому учету) установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета (далее ИПУ), соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

2.1.4.3. Согласовать с Собственником время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение устно либо путем направления письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

2.1.5. Обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД. По решению общего собрания собственников помещений в МКД заключить энергосервисный контракт, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

2.1.6. Заключить договоры на предоставление услуг:

- по обслуживанию лифтового оборудования (при наличии).

- по сбору, вывозу и утилизации твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора (ТКО и КГМ).

- по осуществлению контроля и обеспечению пожарной безопасности в многоквартирном доме.

2.1.7. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

2.1.7.1. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД согласно решениям общих собраний собственников помещений в МКД, принятых в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

2.1.8. Предоставлять платежные документы для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственникам и нанимателям с 1 (первого) числа, но не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем на бумажном носителе. В случае если 1 (5) число месяца выпадает на выходной или праздничный день, то он переносится на первый, следующий за этим числом месяца, рабочий день.

2.1.8.1. Управляющая организация вправе самостоятельно определять способ доставки платежных документов.

2.1.9. Осуществлять финансовые операции и вести бухгалтерский учет по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора, с последующим ежегодным предоставлением отчета о выполнении настоящего Договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года, путем размещения на официальном сайте сети Интернет, а также по запросу собственников на годовом общем собрании.

2.1.10. В установленном порядке вести, хранить и актуализировать всю необходимую техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора. В случае отсутствия необходимой документации, либо необходимости ее обновления, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению, обновлению) за счет средств Собственников.

2.1.11. Предоставлять услуги по приему и передаче в органы миграционного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 года №713, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.12. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников в течение 30 дней с момента регистрации заявления, за исключением предельных сроков устранения неисправностей, указанных в Приложении №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 года. Осуществлять рассмотрение жалоб потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

В исключительных случаях, в связи со сбором дополнительных материалов, направлением запросов, проведением экспертиз и т.п., срок рассмотрения заявлений и жалоб Собственников может быть продлен.

2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, прием и учет заявок. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб, контролирурующих органов:

Экстренные и аварийно-диспетчерские службы

Отдел полиции 55-10-02;

Пожарно-спасательная часть 93-90-88, 55-10-01, 23-17-08;

Служба спасения г. Иванова 001 или 26-25-27;

Главное управление МЧС России по Ивановской области 29-91-08, 29-91-18, 112;

Диспетчерская ОАО «Объединенные электрические сети» 8-9621581847;

Кохомский участок ООО «БизнесПроект» - (4932) 55-20-35

Аварийная служба «ИвановоМежрегионгаз» 23-69-26;

Скорая медицинская помощь 55-03-03, 55-17-47, 22-23-03;

МУП ЖКХ «Кохмабытсервис» 57-45-05;

МКУ городского округа Кохма «Единая диспетчерская служба» 55-28-82, 50-99-91;

Контролирующие органы за осуществлением управляющей организацией деятельности по управлению многоквартирными домами

Департамент энергетики и тарифов Ивановской области	Адрес: 153022, г. Иваново, ул. Велижская, дом 8 Тел. (4932) 93-85-93. (факс.) E-mail: main@mail.ivrst.ru
Служба Государственной жилищной инспекции Ивановской области	Адрес: 153000, город Иваново, улица Театральная, дом 16 E-mail: ivgzi@ivanovoobl.ru Телефон/ (4932) 41-76-57
Управление строительства и ЖКХ Администрации городского округа Кохма	Адрес: 153510, г. Кохма, улица Советская, дом 23 Телефон: (4932) 55-84-49. Факс: (4932) 55-84-49 E-mail: adm@kohma37.ru
Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ивановской области	Адрес: 153021, г. Иваново, ул. Рабфаковская, д.6 Телефон: (4932) 38-36-86. E-mail: ivrpm@37.rospotrebnadzor.ru

2.1.14. На основании заявки Собственника помещения в МКД направлять представителя (включая доверенное лицо) для составления акта нанесения ущерба общему

2.1.15. Раскрывать и предоставлять Собственникам информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731. Адрес официального сайта для раскрытия информации: www.reformagkh.ru, dom.gosuslugi.ru

2.1.16 Направлять собственникам помещений в МКД (в лице Председателя Совета МКД) предложения о необходимости проведения ремонта общедомового имущества, мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, а также об объеме и стоимости работ

2.1.17. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ "О персональных данных" не распространять и не передавать конфиденциальную информацию о собственниках без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ

2.1.18. Обязана представить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета согласно Федеральному закону от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2.1.19. Осуществлять иные обязанности, прямо предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Собственники обязуются

(положение распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить):

2.2.1. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (равнозначно понятию "жилищно-коммунальные услуги, взносы на капитальный ремонт"):

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- начисленные пени, а также иные платежи (целевые сборы), утвержденные решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

2.2.2 При проведении ремонтных работ:

- не уменьшать размеры установленных в жилом(нежилом) помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

- не допускать причинение ущерба жилому(нежилому) помещению, общедомовому имуществу, третьим лицам. Управляющей организации.

- не создавать повышенного шума;

- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования, осуществить вывоз строительного и крупногабаритного мусора за свой счет.

2.2.3. Письменно уведомлять Управляющую организацию 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, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.2.4. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг, правонарушений, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на качество исполнения работ по настоящему Договору, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по их устранению.

2.2.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение(я):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении (ях) – не чаще 1 раза в 3 месяца;

- для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости;

- для ликвидации аварий - в любое время;

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей - не чаще 1 раза в 6 месяцев.

В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя все негативные последствия, включая риски привлечения к административной и/или материальной ответственности.

2.2.6. Обеспечивать проведение проверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

2.2.7. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 20-ое число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую организацию в срок до 23 числа расчетного месяца любым из указанных способов по телефону №26-29-33.55-05-11 СМС-сообщения, через специальные ящики приема показаний, на сайте Управляющей организации.

2.2.7.1. При непредставлении Собственником показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящим Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник представил Управляющей организации показания прибора учета, но не более 6-ти расчетных периодов подряд.

2.2.8. Поддерживать жилое (нежилое) помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми(нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.9. В установленном порядке согласовывать с органами местного самоуправления и Управляющей организацией установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (перустройство) и (или) изменение конфигурации помещения (перепланировка), требующие внесения изменения в технический паспорт помещения, а также сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот.

2.2.10. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу МКД, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

2.2.11. При получении от Управляющей организации сообщения (уведомления) по вопросам, касающимся деятельности по управлению многоквартирным домом, по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию. В случае отсутствия возможности явиться в указанное время, согласовать с Управляющей организацией изменение времени.

2.2.12. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, а при отсутствии или предполагаемом отсутствии более 48 часов дополнительно сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое(нежилое) помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

2.2.13. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, а также принимать участие во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.14. В случае недостатка денежных средств, оплаченных Собственниками помещений в МКД, возместить Управляющей организации понесенные расходы на проведение работ по ремонту общего имущества МКД, связанных с ликвидацией аварийной ситуации, либо выполненных по предписанию контролирурующих органов муниципального и государственного жилищного надзора. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.

2.2.15. Возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, израсходованных в порядке и на условиях, согласованных с Председателем совета дома, на содержание, ремонт и модернизацию общего имущества МКД, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии (включая коммунальный ресурс, используемый на ОДН) и применение ресурсосберегающих технологий. Сроки и порядок возврата инвестированных средств указывается в соглашении, подписанном Управляющей организацией и Председателем совета дома.

2.2.16. По согласованию с Председателем Совета дома возместить Управляющей организации сумму инвестированных денежных средств, направленных на цели, указанные в п.2.2.15 настоящего Договора, за счет экономии за потребленные коммунальные услуги (согласно показаниям общедомовых приборов учета), выявленной по итогам расчетного периода.

В случае расторжения настоящего Договора одновременно возместить Управляющей организации фактически понесенные ею затраты в процессе управления многоквартирным домом по ремонту и содержанию общедомового имущества.

2.2.17. Дать согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных своих несовершеннолетних детей, в том числе: фамилию, имя, отчество; число, месяц, год и место рождения; пол; данные свидетельства о рождении или паспорта; данные свидетельства о заключении/расторжении брака; полный адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания; перечень предоставляемых услуг; информацию по начислениям, фактам уплаты, различным задолженностям за услуги, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего Договора; данные и наименование документов, на основании которых предоставляются меры социальной поддержки, вид и размер предоставляемых мер социальной поддержки. Срок хранения персональных данных – по достижении целей обработки (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ "О персональных данных")

3. Права Сторон.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать для целей исполнения своих обязательств по настоящему Договору третьих лиц (специализированных, подрядных организаций, агентов).

3.1.2. Требовать от Собственников надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе внесения платы за жилое помещение, жилищные услуги, а также пени за несвоевременную оплату.

3.1.3. Приостанавливать или ограничивать собственникам помещений в МКД подачу коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, за исключением порядка предупреждения (уведомления) потребителя-должника. Порядок предупреждения (уведомления) потребителя-должника определить в следующем порядке: Собственник считается извещенным надлежащим образом о планируемом ограничении, приостановлении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме) либо путем вручения ему предупреждения (уведомления) под расписку. В случае отказа Собственника от получения предупреждения (уведомления) под расписку, последнее оставляется в почтовом ящике, о чем составляется акт об отказе в получении уведомления о задолженности за жилищно-коммунальные услуги в произвольной форме».

3.1.4. За дополнительную плату, согласованную с Председателем совета МКД, оказать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом:

- заключение и сопровождение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);
- страхование общего имущества МКД;
- представлять интересы Собственников в судах Российской Федерации, в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества МКД, в иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия;
- другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.5. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим Договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую на основании нормативных документов Управляющей организации.

3.1.6. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД и выступать инициатором проведения собраний собственников помещений в МКД.

Вносить предложения по вопросам повестки дня, касающихся управления, содержания и ремонта общедомового имущества МКД, а также по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.7. В случае возникновения аварийной ситуации, а так же при наличии предписаний контролирующих организаций – органов муниципального и государственного жилищного надзора – самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии и выполнения указанных предписаний с последующим уведомлением Председателя совета МКД о наличии факта аварии, размере средств, затраченных на ее устранение, с предоставлением сметной документации, а также с последующей отчетностью об использованных денежных средствах на очередном общем годовом собрании.

3.1.8. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

3.1.9. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по их(его) вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации.

3.1.10. Инвестировать собственные денежные средства на содержание, ремонт и модернизацию общего имущества МКД, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии (включая коммунальный ресурс, используемый на ОДН), применение ресурсосберегающих технологий, в порядке и на условиях определенных в соглашениях, заключенных между Управляющей организацией и Председателем совета МКД, при условии последующего выполнения Собственниками обязанности, предусмотренных пунктами 2.2.15., 2.2.16. настоящего Договора.

3.1.10.1. В случае выявления по итогам расчетного периода экономии за потребленные коммунальные услуги (согласно показаниям общедомовых приборов учета), направить сэкономленные денежные средства в счет возмещения суммы денежных средств инвестированных Управляющей организацией, по согласованию с Председателем совета дома, отразив данную операцию в финансовом отчете.

3.1.11. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и

составлять акт об установлении количества таких граждан. Производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги по данному жилому помещению по количеству фактически проживающих граждан.

3.1.12. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) Собственника третьими лицами.

3.1.13. Реализовывать проведение мероприятий по энергоресурсосбережению, а также определять направления использования средств, являющихся разницей между начисленной гражданам в соответствии с условиями настоящего Договора платой за коммунальные услуги и платой поставщикам ресурсов за фактически потребленные коммунальные услуги после реализации мероприятий по энергоресурсосбережению.

3.1.14. Проводить проверку технического состояния общедомового имущества МКД в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.1.15. Осуществлять (на свое усмотрение) иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, входе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, в рамках настоящего Договора

3.2.2. Получать информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ; о состоянии и содержании МКД, об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту МКД и иную информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.3. Обратиться за установкой приборов учета согласно Федеральному закону от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

3.2.4. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.2.5. Выступать с инициативой по организации и проведения внеочередного собрания Собственников помещений в МКД по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания в соответствии со ст.44 Жилищного Кодекса РФ.

3.2.6. Уполномочить Управляющую организацию за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги, предусмотренные п.3.1.4 настоящего Договора

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, УР применительно к настоящему Договору.

4. Цена договора, размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в МКД.

4.1. Цена настоящего Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению МКД, содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества, стоимости предоставленных жилищных услуг по настоящему Договору, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего Договора.

№ п/п	Виды оплачиваемых работ (услуг)	Размер платы (тариф) в месяц - руб./кв.м
п-п	Виды оплачиваемых работ (услуг)	Размер платы, руб./кв.м.
1	Содержание, обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов МКД	16.01
	Содержание и уборка придомовой территории	
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	Затраты на управление МКД	

2	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	0.52
---	--	------

4.2. Планово-договорная стоимость работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту, определенная на дату заключения настоящего Договора, согласовывается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, и остается по существующему тарифу по строке "содержание и ремонт" / Протокол общего собрания собственников " " 20__ года в размере 16.01 руб. за 1 кв.м. в месяц, обеспечивающем содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Плата за содержание общего имущества МКД, в части услуг по сбору, вывозу и утилизации твердых коммунальных отходов (ТКО), обслуживанию лифтового оборудования, электроизмерительных работ, дератизации, дезинфекции и дезинсекции, вентиляционных каналов, системы дымоудаления, узлов тепловой энергии и БУВС, ремонтно-аварийного обслуживания, обслуживанию систем противопожарной безопасности, содержания информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и жилищных услуг рассчитана в размере, установленном в договорах с организациями, предоставляющими данный вид услуг.

Размер платы устанавливается на один календарный год и подлежит ежегодному изменению в соответствии с условиями договоров заключенных с организациями, предоставляющими данный вид услуг.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст.ст.45-48 Жилищного Кодекса РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем 1(Один) год.

4.5. Размер минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается постановлением правительства Ивановской области.

4.5.1. Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный постановлением Правительства Ивановской области.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, жилищные услуги вносится Собственниками помещений в МКД на основании платежного документа. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.6.1. Взнос на капитальный ремонт общего имущества МКД вносится Собственниками помещений в МКД на основании отдельного платежного документа в фонд капитального ремонта на специальный счет либо на счет Регионального оператора, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Уведомление об изменении размера платы за жилищные услуги с указанием нормативного документа, на основании которого были внесены изменения, осуществляется путем размещения информации в платежных документах и информационных стендах в подъездах МКД.

4.8. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг по обслуживанию многоквартирного дома, указанных в ежемесячном отчете.

4.9. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.10. Срок внесения платежей до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, либо работ, стоимость которых существенно превышает размер платы за соответствующие работы по существующим тарифам, то 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 организации счетом на предоплату, в котором должны быть

указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета, если иное не предусмотрено соглашением или настоящим Договором

4.12. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4.13. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных законом размеров пеней не допускается.

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

4.15. Перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, производится в порядке, установленном Правительством РФ.

4.16. 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.

4.17. Размер платы за дополнительные услуги, предусмотренные п.3.1.4. настоящего Договора, определяется по согласованию с Председателем Совета дома, при условии предоставления документов, подтверждающих затраты Управляющей организации, при соблюдении принципа разумности цены.

4.18. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5. Порядок расходования денежных средств.

5.1. Платежи, поступившие от Собственников Управляющей организации, расходуются в следующем порядке:

5.1.1. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются Управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сбору, вывозу и утилизации твердых коммунальных отходов и обслуживанию лифтового оборудования, дератизации и дезинфекции, пожарной безопасности, организации общих собраний, проведения конкурсов по выбору подрядных организаций, на работы по благоустройству придомовой территории; на приобретение информационных материалов и инвентаря необходимых для обеспечения прав Собственников по настоящему Договору и для исполнения требований действующего законодательства РФ.

5.1.2. Платежи за управление расходуются Управляющей организацией по ее усмотрению.

5.1.3. Взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД поступают в фонд капитального ремонта и расходуются на проведение работ и оказание услуг по капитальному ремонту общедомового имущества, в соответствии с действующим законодательством.

5.1.4. Целевые сборы, утвержденные решениями общего собрания Собственников, расходуются на те виды работ и на те цели, на которые данные денежные средства собираются.

5.1.5. Платежи, поступившие от Собственников, на оплату деятельности Совета дома, Председателя совета дома перенаправляются Управляющей организацией на счет, указанных лиц.

5.2. Денежные средства, поступившие Управляющей организации от Собственников и оставшиеся после оплаты возникших расходов по итогам календарного года, направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД на следующий год.

5.3 Средства, поступившие Управляющей организации от Собственников по настоящему Договору, расходуются только на нужды данного МКД.

6. Контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по договору, порядок согласования документации.

6.1. Контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляют Собственники помещений в МКД, в соответствии с п.3.2.1. настоящего Договора, и уполномоченным представителем Собственников – Председателем Совета дома.

6.2. Председатель совета дома, избранный на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, представляет интересы всех Собственников помещений в МКД во взаимоотношениях с Управляющей организацией, участвует в приемке работ, осмотрах общедомового имущества, подписывает от имени Собственников помещений в МКД документацию в рамках настоящего Договора.

6.3. В рамках настоящего Договора Председатель совета дома обязан рассмотреть и согласовать документацию:

- локально сметные расчеты, дефектные ведомости;
- акты выполненных работ, акты приема – сдачи работ;
- акты осмотра общедомового имущества МКД, в том числе акт весеннего осмотра МКД, акт подготовки МКД к эксплуатации в зимний период.
- акты оценки работы обслуживающей организации.
- годовой финансовый отчет, представленный Управляющей организации в течение 1 (Первого) квартала года следующего за истекшим.
- акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ.

- акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

- иные акты, документацию, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору.

6.4. Председатель Совета дома обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней после получения от Управляющей организации документации, указанной в п.6.3. настоящего Договора, рассмотреть, подписать и вернуть ее Управляющей организации, либо в случае обнаружения неточностей, замечаний выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин документация, указанная в п.6.3. настоящего Договора считается принятой без замечаний, о чем на документе указывается соответствующая запись.

6.5. Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Управляющей организацией и подрядной организацией, согласованного с Председателем совета дома.

6.6. В случае отсутствия Председателя Совета дома, его функции осуществляют любые два члена совета дома, по выбору Управляющей организации либо уполномоченные решением Совета дома.

7. Ответственность Сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в границах эксплуатационной ответственности, определенной составом общего имущества МКД. Состав общего имущества утвержден Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491.

7.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

7.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, взносам по капитальному ремонту, а также иным обязательным платежам, утвержденным по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников, в результате которых причинен ущерб общедомовому имуществу, имуществу других Собственников, нарушаются права третьих лиц;

- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за невыполнение работ и услуг по настоящему Договору, не проведение ремонта общедомового имущества МКД, в результате отсутствия достаточных денежных средств, собираемых Собственниками помещений по статье «содержание и ремонт жилого помещения».

Данное условие применяется в случае отказа собственников помещений в МКД – принятие по предложению Управляющей организации решений общего собрания в части: необходимости проведения ремонтных работ; увеличения сборов по статьям "Текущий ремонт" и "Капитальный ремонт" и/или отказа собственников помещений в МКД (Председателя Совета МКД) от подписания соглашения с Управляющей организацией об инвестировании средств.

- за действия (бездействия) Управляющей организации, допущенные во исполнение принятых решений общего собрания Собственников помещений в МКД;

- за неисполнение Собственниками условий настоящего Договора;

- за ущерб, причиненный Собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации.

7.4. Собственники несут ответственность за противоправные действия (бездействия), в результате которых причинен ущерб общедомовому имуществу, имуществу других Собственников, нарушаются права третьих лиц, в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

7.4.1. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение(-я), в случаях, установленных п.2.2.5. настоящего Договора.

7.4.2. Собственники несут ответственность за несвоевременное и (или) не в полном объеме внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД, в соответствии с п.4.19, п.4.19.1. настоящего Договора.

7.4.3. Собственники несут ответственность за несанкционированное подключение к внутридомовым инженерным системам, несанкционированного вмешательства в работу приборов учета, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354.

7.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным и/или исключающие возможность их выполнения;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

- техническое состояние МКД приведено Собственниками помещений своими действиями (бездействием) в состояние непригодное для выполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, соответствующих требованиям действующего законодательства.

7.6. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств, с приложением подтверждающих официальных документов.

8. Особые условия договора.

8.1. Собственники уполномочивают Управляющую организацию заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), энергоресурсный контракт, договоры на размещение контейнерных площадок для приема крупногабаритного мусора и твердых коммунальных отходов, а также самостоятельно определять условия таких договоров, после предварительного согласования с Председателем совета дома.

8.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются судом в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. В случае принятия нормативных правовых актов, изменяющих условия настоящего Договора, применению подлежат положения нормативных правовых актов.

Условия настоящего Договора могут быть изменены решениями собственников помещений в МКД, принятых на общих собраниях, в случае если они не противоречат действующему законодательству РФ

9. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

9.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с "___" _____ 20__ года.

9.2. Настоящий Договор заключается на _____ (от 1 до 5) года. При отсутствии заявления одной из Сторон (решение Собственников о расторжении оформляется протоколом общего собрания Собственников) о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон (решение Собственников о расторжении оформляется протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), при этом Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.4. Собственники помещений в МКД (на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД) в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, предупредив об этом Управляющую организацию за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

9.5. В случае если Управляющая организация в процессе управления многоквартирным домом вложила (инвестировала) собственные денежные средства в общее имущество МКД, что подтверждается актами выполненных работ, и данные затраты Собственниками в полном объеме не компенсированы, то при расторжении настоящего Договора, Собственники обязуются единовременно выплатить Управляющей организации фактически понесенные ей затраты в процессе управления многоквартирным домом. В случае отказа Собственников от добровольной компенсации затрат Управляющей организации, последняя вправе обратиться в суд с иском о взыскании задолженности и пени.

9.6. Настоящий Договор может быть изменен в следующих случаях:

- в случае принятия нормативных правовых актов, изменяющих условия настоящего Договора, применению подлежат положения нормативных правовых актов;

- принятия решений об изменении условий договора на общем собрании Собственников, в случае если они не противоречат действующему законодательству РФ.

9.7. В случае изменения условий договора согласно п.9.6. настоящего Договора, такие изменения могут быть оформлены дополнительным соглашением, подписанным Управляющей организацией и Председателем совета дома.

10. Заключительные положения.

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

11. Приложения к Договору управления многоквартирным домом

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ
И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Технический паспорт дома.
2. План границ земельного участка дома
3. Схема элеваторного узла дома
4. Схема электроснабжения дома (однолинейная)
5. _____
6. _____

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом

"УТВЕРЖДАЮ"

АКТ
обследования на предмет обеспечения отоплением

"__" _____ 20__ года

г. о. Кохма

Комиссия в составе:

Собственника /нанимателя/ _____

домашний адрес: _____

Представителя Управляющей организации _____

Представителя Энергоснабжающей организации _____

Свидетеля _____

составила настоящий Акт по результатам проверки факта обеспечения отоплением помещения № _____ д. _____ по ул. (пр.) _____ г. Иваново.

В результате проверки комиссией установлено следующее:

На момент проверки температура воздуха в помещении составила _____^{С⁰}

что соответствует/не соответствует (нужное подчеркнуть) установленным параметрам качества.

Утепление оконных и дверных проемов в помещении имеется\ не имеется (нужное подчеркнуть), система отопления в помещении переоборудована \ не переоборудована (нужное подчеркнуть). Переоборудование заключается в следующем

Переоборудование произведено с соблюдением \ с нарушением (нужное подчеркнуть) установленных требований.

Причиной некачественного отопления по мнению комиссии является следующее:

Параметры теплоносителя в элеваторном узле дома составляют:

Р пр. _____

Р обр. _____

Нормативные показатели:

Р пр. _____

Р обр. _____

Разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта:

Комиссия:

Настоящий Акт составлен в _____ экземплярах.

Подписи:

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом

"УТВЕРЖДАЮ"

ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

"___" _____ 20__ года

г.о.Кохма

1. _____
 2. _____
 3. _____

в присутствии собственника /квартиросъемщика/ кв. № _____ в доме
 № _____ по ул. _____

г. _____ составила настоящий акт о том, что по вышеуказанному адресу
 согласно заявлению

ФИО

выполнены работы по _____

Заявитель к качеству работ претензий не имеет

_____ /подпись заявителя/

Комиссия: _____

Приложение №4
К Договору управления многоквартирным домом

Границы ответственности за содержание имущества между
 Управляющей организацией и Собственником помещения:

Управляющая организация	Собственник
1. Внутридомовые системы горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стояки горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещения собственников, общедомовые приборы учета (при наличии)	1. Ответвления от стояков горячего (при наличии) и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учёта холодной, горячей (при наличии) воды в помещениях собственников.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование (за исключением квартирных электросчётчиков и отключающих устройств к ним), общедомовые приборы учета (при наличии)	2. Электрооборудование и электрические сети после отключающих устройств, отключающие устройства, индивидуальные приборы учёта электрической энергии в этажных щитах (или в помещениях собственников)
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Трубопроводы канализации от крестовин или тройника общего стояка в помещениях собственников

4. Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стояки отопления (в т.ч. в помещениях собственников), обогревающие элементы, расположенные в местах общего пользования (коридоры, холлы, лестничные площадки) общедомовые приборы учёта (при наличии).	4. Отопительные приборы, подводящие трубопроводы к отопительным приборам, полотенцесушители. Газовые котлы (при наличии), включая трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы (в том числе в коммунальной квартире)
5. По строительным конструкциям - внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)
6. Внутридомовая инженерная система газоснабжения до внешней поверхности стены принадлежащего собственнику помещения, через которую проходит подводящий газопровод к внутриквартирному газовому оборудованию	6. Внутриквартирная система газоснабжения от внешней поверхности стены принадлежащего собственнику помещения, через которую проходит подводящий газопровод к внутриквартирному газовому оборудованию, газоспользующее оборудование, входящее в состав внутриквартирного газового оборудования.

Приложение №5

к Договору управления многоквартирным домом

Форма Отчета Муниципального унитарного предприятия**"Городская управляющая организация"**

о выполнении договора управления за _____ год по многоквартирному дому № ____ по ул. _____

1. Общие сведения о многоквартирном доме.

Наименование позиции	
Год постройки	
Количество квартир	
Количество этажей	
Количество подъездов	
Площадь многоквартирного дома	

2. Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в МКД за ____ год.

Наименование статьи	Содержание и ремонт (руб.)
1. Задолженность на начало года	
2. Начислено за предыдущий год	
3. Оплачено жителями за предыдущий год	
4. Задолженность жителей на конец года	
5. Получено за размещенное оборудование	
6. Остаток по работам на начало года	
7. Выполнено работ (оказано услуг) за предыдущий год	
8. Остаток денежных средств на конец года	

3. Перечень работ, начисленных, выполненных и оплаченных по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Виды работ (услуг)	начислено	оплачено, руб.	выполнено

	руб.		руб.
1. Управление, содержание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома			
Аварийно-диспетчерское обслуживание: устранение аварий на внутридомовых инженерных сетях водоснабжения, канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, осмотры электросетей, арматуры, ремонт системы электроснабжения, оплата услуг по приему платежей, ведение лицевых счетов, начисление, печать, доставка счет-извещений, содержание и ремонт оргтехники, пригизонно-исковая работа, канцтовары, услуги банков, комиссионные платежи, налоги и т.д.			
2. Выполненные работы (услуги) по накоплению денежных средств			
3. Содержание придомовой территории			
4. ВДГО (по договору)			
по графику со специализированной организацией			
ВСЕГО:			
3. Фактическое выполнение работ (по видам работ)			
количество заявок ХВС, шт.			
количество заявок ГВС, шт.			
количество заявок канализации, шт.			
количество заявок теплоснабжения, шт.			
количество заявок сантехнических, шт.			
количество заявок общестроительных, шт.			
количество заявок электроснабжения, шт.			
сбор снега и наледь с крыши			
прочие			

II. Юридические адреса и подписи сторон.

<u>Управляющая организация</u>	<u>Собственник</u>
Муниципальное унитарное предприятие "Городская управляющая организация" Адрес: 153510, Ивановская обл., г.о. Кохма, ул. Рабочая, д.13 Телефон № 55-05-11 ИНН 3711045237 КПП 371101001 ОГРН 1173702005036 ОКПО 09123514 р/сч. № 40702810317000008357 Ивановское отделение №8639 ИАО Сбербанка г. Иваново БИК 042406608 к/с 3010180000000000608	Фамилия _____ Имя _____ Отчество _____ Паспорт _____ № _____ выдан _____ Адрес _____ Доля _____ в _____ общем _____ имуществе Основание _____ права _____ собственности Общая площадь квартиры _____
Директор МУП «УО» _____ С.В. Лаико	Подпись и расшифровка _____