

г.Кинешма

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2012г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная управляющая компания»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Козловой Разали Ралифовны, действующего на основании Устава с одной стороны, и \_\_\_\_\_, являющийся(аяся) собственником

(Фамилия, имя, отчество собственника или наименование организации)

помещения – квартиры № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м в многоквартирном доме по адресу: г. Кинешма, ул. (пер.) \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_,

(указать реквизиты правоустанавливающего документа)

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в данном многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

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

1.2. Управляющая организация – юридическое лицо, созданное для управления, содержания и текущего ремонта многоквартирного дома, уполномоченное Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение данных функций.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры (при наличии), технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.5. Общее собрание Собственников помещений - высший орган управления многоквартирным домом (далее МКД).

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является:

- обеспечение со стороны Управляющей организации благоприятных и безопасных условий проживания собственников (граждан), надлежащего содержания общего имущества Дома, а также регулирование предоставления собственникам и иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений (далее - иные лица) жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным законодательством РФ в течение согласованного срока за плату в целях управления многоквартирным домом;

- обеспечение со стороны Собственников помещений своевременной и полной оплаты установленного тарифа на услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД для выполнения со стороны Управляющей организации условий настоящего Договора.

2.2. Управляющая организация в соответствии с Приложением № 2, 3 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Решением общего собрания собственников данного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.4. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом МКД и имуществом Собственника помещения в МКД определяется в соответствии с Приложением 1 к настоящему Договору.

2.5. Передача прав на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на жилые и нежилые помещения в нем и объекты общего имущества.

2.6. Техническая и другая документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации Собственниками помещений либо предыдущей управляющей организацией в срок не позднее пяти рабочих дней с момента заключения настоящего договора.

2.7. Отношения Управляющей организации с Собственниками нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

2.7.1. Если нежилое помещение находится в собственности юридического лица (в хозяйственном ведении или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для Собственников нежилых помещений.

2.7.2. Наймодатели и Арендодатели не несут обязанность и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам найма, аренды или безвозмездного пользования принадлежащих им помещений возложены на нанимателей (арендаторов). В указанном случае Управляющая организация самостоятельно заключает с нанимателями (арендаторами) таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением, содержанием и текущим ремонтом многоквартирным домом. В случае отказа последних от заключения договоров обязанности по настоящему договору несут Наймодатели и Арендодатели.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация, исходя из требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, в соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, правилами и нормами и в пределах выделенных средств со стороны собственников на содержание и ремонт общего имущества МКД обязана:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников помещений МКД. [Перечень](#) данных работ и услуг определяется приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.2. Устранить все выявленные недостатки за свой счет в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме надлежащего качества и в необходимых объемах на:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализация);
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

Оплата за потребленные собственниками помещений коммунальные услуги производится по прямым расчетам между Собственником помещений в МКД и Ресурсоснабжающей организацией.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и за счет средств Собственников.

3.1.5. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров МКД готовить предложения по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, планируемому Управляющей организацией на новый календарный год.

В срок до 1 декабря текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания собственников помещений в Доме. С этой целью Управляющая организация в подъездах Дома (или) на соответствующей доске объявлений размещает Предложения по ремонту и порядок его проведения с материалами по стоимости данных работ.

3.1.6. Готовить ежеквартальный письменный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Предоставлять указанный отчет уполномоченному лицу (лицам) по решению общего собрания собственников помещений в МКД для ознакомления.

3.1.7. Выполнять заявки Собственника (ов) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.8. Устранять аварии, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с [перечнем](#), содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Совета многоквартирного дома или уполномоченного лица предоставлять их заверенные копии, а также копии лицевого счета, протоколов общих собраний собственников помещений в Доме и иных документов, имеющих отношение к данному Договору. Плата, взимаемая за предоставление каждой страницы копии указанных документов, не может превышать среднюю стоимость изготовления одной страницы ксерокопии в г. Кинешма Ивановской области.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение двух рабочих дней с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, а в случае личного обращения – в момент обращения.

3.1.12. При необходимости от своего имени заключать договоры на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома с подрядными организациями.

3.1.13. Информировать уполномоченных лиц собственников помещений в Доме о заключении указанных в [п. 3.1.12](#) договоров и порядке оплаты Услуг.

3.1.14. Обеспечить Собственника [информацией](#) о телефонах аварийных служб путем их указания в Договоре (приложение № 4 к настоящему Договору), на досках объявлений или информационных стендах Дома.

3.1.15. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с потребителем время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, который будет проводиться;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.16. Исходя из существующих технических нормативов и требований, реального (фактического) состояния общего имущества Дома, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома с указанием необходимого объема работ, стоимости работ, порядка финансирования ремонта, и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.17. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой оплаты с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.18. На основании заявки Собственника в порядке и сроки, установленные в [п. п. 6.2, 6.3](#) настоящего Договора, направлять своего сотрудника для составления акта (ов) о не предоставлении или некачественном предоставлении Услуг и (или) нанесении ущерба общему имуществу Дома или помещению Собственника.

3.1.19. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной форме управления Домом: ТСЖ либо в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в Доме о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

3.1.20. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, взыскивать с Собственников задолженность за жилищно-коммунальные услуги и ущерб, нанесенный Управляющей организации несвоевременной и (или) неполной оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.21. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения Договора управления Домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества Дома, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.1.22. Управляющая организация обязана выполнять требования [Стандарта](#) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, и раскрывать следующую информацию:

- а) общая информация об управляющей организации;
- б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;
- г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;
- д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;
- е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Управляющей организацией указанная информация раскрывается путем:

- а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет), или на официальном сайте органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования;
- б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания);
- в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;
- г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

3.1.23. Управляющая организация обязана предоставлять информацию:

- а) на основании запроса в электронном виде на адрес электронной почты заявителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса;
- б) по письменному запросу в 20-дневный срок со дня поступления запроса посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей компании.

3.1.24. Не передавать и не разглашать в любой форме конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.25. Установленный (утвержденный) размер платы на услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, указанный в Приложении № 5 настоящего Договора, использовать в соответствии с указанным приложением.

3.1.26. По решению Общего собрания Собственников помещений использовать имеющиеся денежные средства, предназначенные на содержание и текущий ремонт МКД, на работы капитального характера, не нарушая условий настоящего Договора по обеспечению надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества МКД.

3.1.27. По заявкам Собственников (нанимателей) и при наличии возможности оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора, и оказываться или выполняются Управляющей организацией за отдельную плату.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии - в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще сроков, предусмотренным законодательством РФ, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Пересматривать размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, но не чаще 1-го раза в год, по истечении календарного года, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечить выделение достаточного количества средств для обеспечения со стороны Управляющей организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги Управляющей организации с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи. Собственники дают согласие на повышение размера оплаты за управление содержанием и текущий ремонт общего имущества дома не более чем на 10 % в связи с повышением цен на материалы, запчасти, ГСМ, услуги подрядных организаций.

3.3.3. В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и принимать по ним соответствующие решения с оформлением протокола общего собрания Собственников Дома и своевременным направлением протоколов в управляющую организацию.

3.3.4. Обеспечить в свое отсутствие контролируемый доступ в помещение собственника для производства текущих и аварийных работ.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить переустройство (перенос) инженерных сетей и оборудования без разрешительной документации в установленном порядке;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей мощность, указанную в технической документации (проект, техпаспорт) ;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения (общедомового имущества), не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования и разрешения, в порядке, установленном жилищным [законодательством](#) РФ;

д) не загромождать (не загромождать) подходы к строительным конструкциям общего имущества, инженерным коммуникациям и запорной арматуре общего имущества, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования бытовым мусором, бытовыми предметами бывшего употребления, строительными материалами и отходами после ремонта, в том числе чердаки, чердачные перекрытия, подвалы, придомовые территории;

е) не использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

з) не допускать сброса веществ и предметов (строительные растворы и мусор, бытовые и пищевые отходы и прочее) в канализацию хозяйственно-бытовых стоков, которые могут засорять либо повреждать канализационный трубопровод и другие элементы системы общедомовой канализации;

и) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу собственников помещений в данном Доме.

Соблюдать в соответствии с законодательством РФ правила пожарной безопасности, электробезопасности, пользования газом в быту, а также требования санитарных, экологических и других правил при пользовании помещений и общего имущества в МКД.

3.3.6. Предоставить Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства, сведения о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;

3.3.7. Обеспечить доступ работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, в случае аварийных ситуаций – в любое время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.4. Собственник, входящий в состав совета многоквартирного дома или уполномоченный общим собранием собственников Дома, от лица собственников Дома имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в измерениях, испытаниях, проверках, осмотрах общего имущества в Доме, приемке работ, выполненных сторонними исполнителями, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением его обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов за свой счет.
- 3.4.3. Требовать уменьшения размера платы за Услуги Управляющей организации.
- 3.4.4. Знакомиться с содержанием договоров, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежеквартального или ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

- 4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью работ и услуг по управлению Домом – \_\_\_\_\_ руб.;
  - стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома – \_\_\_\_\_ руб.;
  - стоимость работ по уборке придомовой территории – \_\_\_\_\_ руб.;
  - стоимость работ по вывозу ТБО в соответствии с условиями договора с подрядной организацией;
- Стоимость работ по управлению Домом, содержанию, текущему ремонту, уборке придомовой территории, лестничных клеток указана в Приложении № 5 к настоящему Договору.
- 4.2. Для обеспечения надлежащего содержания общего имущества дома в связи с повышением цен на материалы, запчасти, ГСМ, услуги подрядных организаций собственники многоквартирного дома дают согласие на повышение размера оплаты за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома не более чем на десять процентов, при продлении договора на новый срок.
- Размер платы за Услуги, указанные в п. 4.1. настоящего Договора, устанавливается в соответствии с приложением № 5 к настоящему Договору.
- 4.3. Плата за Услуги Управляющей организации вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.
- 4.4. Оплата Услуг Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией счета (счет-извещение (квитанция) - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц).
- 4.5. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: полное наименование Управляющей организации, ее адрес, телефоны диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб, расчетный счет Управляющей организации, на который вносится плата, площадь помещения, количество зарегистрированных и (или) проживающих граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за Услуги Управляющей организации, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета задолженности или переплаты Собственника за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.
- 4.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за услуги Управляющей организации.
- 4.7. В случае выполнения работ и оказания услуг, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Доме, стоимость этих работ уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества Многоквартирного дома, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 4.8. Собственник в случае выявления нарушений условий настоящего Договора вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно и потребовать от Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении требования либо отказе в удовлетворении с указанием причины отказа.
- 4.9. 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, с фактическим техническим состоянием общего имущества Дома.
- 4.10. Капитальный ремонт общего имущества Дома проводится только на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме за счет средств собственников помещений в Доме.
- 4.11. Решение общего собрания собственников помещений в Доме о капитальном ремонте общего имущества Дома (далее - решение) принимается с учетом предложений Управляющей организации.
- 4.12. Решение определяет необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность за исполнение своих обязанностей и в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Услуги Управляющей организации и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, которые установлены ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 5.5. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу Дома, в случае несоблюдения Собственниками помещений условий договора, в том числе требований, предусмотренных пунктом 3.3.4.; 3.3.5. настоящего Договора. Управляющая организация не несет ответственности за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества в случае несвоевременного и (или) неполного внесения собственниками Дома платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Управляющей организации.

#### **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

- 6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома или уполномоченными лицами от Собственников посредством:

- 6.1.1. Получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.
- 6.1.2. Реализации прав Собственника, указанных в [п. п. 3.4.1](#) и [3.4.2](#) настоящего Договора.
- 6.1.3. Подачи в устном и (или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.
- 6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора.
- 6.1.5. Участия уполномоченными лицами от Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту.
- 6.1.6. Участия уполномоченными лицами от Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью выявления неправомерного нахождения в местах общего пользования, т.е. без решения общего собрания собственников помещений в Доме, имущества Собственников и третьих лиц.
- 6.1.7. Участия уполномоченными лицами от Собственника в приемке всех видов работ и услуг, в том числе по подготовке Дома к сезонной эксплуатации.
- 6.2. В случаях нарушения качества Услуг Управляющей организацией, причинения вреда имуществу Собственника и общему имуществу Дома составляется акт о нарушении условий Договора.
- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 человек, включая Собственника (нанимателя) помещения, представителя Управляющей организации, свидетеля (свидетелей).
- Акт составляется не менее чем в 2 экземплярах. Один экземпляр акта вручается под подпись Собственнику (нанимателю) либо представляющему его лицу.

## 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

**- по инициативе Собственника в случае:**

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа; принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена за 30 дней до расторжения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, подтверждающего правомерность принятого решения; принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая компания не выполняет условий Договора;

**- по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до расторжения Договора в случае если:**

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Управляющей организации обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации; отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств; ликвидация Управляющей организации; собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств по договору в том числе в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским [законодательством](#).

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлении одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать:

- со стороны собственников - в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением;

- со стороны Управляющей организации - в соответствии с ее решением.

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

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Сторон, возникших во время его действия и не исполненных к моменту его расторжения.

7.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7.5. Изменение и расторжение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном [жилищным](#) и [гражданским](#) законодательством.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Все споры, возникшие из Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013г. и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013г.

В случае, если ни от одной из сторон Договора за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора не поступит предложение об изменении условий или его расторжении, договор считается пролонгированным на период, согласованный сторонами, на тех же условиях.

9.2. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе законодательства Российской Федерации.

9.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на «\_\_\_» страницах и содержит 7 приложений.

Приложения:

1. Приложение 1 - [Состав](#) общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложение 2 - [Перечень](#) технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

3. Приложение 3 - [Перечень](#) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4. Приложение 4 - [Информация](#) об Управляющей организации.

5. Приложение 5 - [Размер](#) платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества.

6. Приложение 6 - [Форма](#) ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора за предыдущий год.  
7. Приложение 7- [Формы](#) актов, необходимые при исполнении Договора.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Собственник (представитель собственника):**

Адрес: \_\_\_\_\_

Паспорт: серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

выдан: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

подпись

**Управляющая организация:**

ООО «Объединенная управляющая компания»

Юридический адрес: 155800, Ивановская область,

г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 10

ИНН 3703045321 КПП 370301001 ОГРН 1113703001213

р/с 40702810102000000929 в Филиал «Кинешемский»

АКБ «Инвестторгбанк г. Кинешма

БИК 042422782 к/с 30101810900000000782

Директор \_\_\_\_\_ Р.Р. Козлова

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Год постройки 19 \_\_\_\_ г.
2. Фундамент (тип и материал) \_\_\_\_\_;
3. Несущие стены (материал) \_\_\_\_\_;
4. Перекрытия (материал) \_\_\_\_\_;
5. Крыша (материал кровли, площадь) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ кв. м.;
6. Ограждающие ненесущие конструкции;
7. Внутридомовое инженерное оборудование общего имущества: системы холодного и горячего водоснабжения, бытовой канализации, отопления (состоящие из стояков, обогревающих элементов в помещениях общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов), система электроснабжения (состоящая из вводно-распределительных устройств, стояков, этажных электрощитов, освещения мест общего пользования, внутридомовых электросетей до индивидуальных приборов учета, общедомовых приборов учета при наличии балансовой принадлежности с сетевой организацией), лифт пассажирский (при наличии).

## 8. Нежилые помещения:

- подвальное помещение;
- техническое подполье;
- технический чердак;
- лестницы, лестничные площадки;
- коридоры (при наличии).

Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником помещения

В состав общего имущества многоквартирного дома входит:

1. Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первые запорные устройства (вентиль, кран и т.п.) на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях.
2. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств (ВРУ-0,4 кВ), коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, внутридомовых сетей от ВРУ-0,4 кВ до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
3. Внутридомовая система газоснабжения. Внешней границей сетей газоснабжения является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом МКД и имуществом Собственника помещения в МКД является:

- 1) в системах горячего и холодного водоснабжения МКД – первая запорная трубопроводная арматура от трубопроводного стояка в квартире (помещении). Присоединение трубопроводов от санитарно-технических устройств помещения (квартиры) собственника (нанимателя) к первой запорной арматуре от стояка выполняется за счет средств собственника помещений;
- 2) в системе водоотведения (канализации бытовых стоков) - плоскости раструбов тройника (крестовины) трубопроводного стояка в помещении (квартире). Заделка раструбов в тройнике (крестовине) со стороны приходящих трубопроводов от санитарно-технических устройств помещения (квартиры) собственника (нанимателя) выполняется за счет средств собственника помещений;
- 3) в системе электроснабжения (электрооборудования) – отключающее устройство (пакетный выключатель, автоматический выключатель, предохранитель и т.д.), установленное по схеме до индивидуального прибора учета электроэнергии (электросчетчика) на этаже или в квартире (помещении). Присоединение электропроводки помещения (квартиры) собственника (нанимателя) к отключающему устройству, установленному по схеме до индивидуального прибора учета электроэнергии, выполняется за счет средств собственника помещений;
- 4) в системе отопления – пробка радиаторная или приварной коротыш с резьбой на входе и выходе отопительных приборов в помещении (квартире) собственника (нанимателя). Присоединение отопительных приборов помещения (квартиры) собственника (нанимателя) к трубопроводам системы отопления МКД выполняется за счет средств собственника помещений;
- 5) в системе газоснабжения - первая запорная трубопроводная арматура от трубопроводного стояка в квартире (помещении). Присоединение газопроводов от газового оборудования помещения (квартиры) собственника к первой запорной арматуре от стояка выполняется городской службой ВДГО (Кинешмамежрайгаз) за счет средств собственника помещения;
- 6) по строительным конструкциям здания – внутренняя поверхность наружных и несущих внутренних стен и потолков помещения (квартиры) собственника.

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

1. Технический паспорт дома.
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

## 1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- аварийно - восстановительные работы на общем имуществе дома;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в жилых помещениях и помещениях общего пользования;
- дератизацию и дезинфекцию от грызунов и насекомых технических и других помещений дома;
- текущий ремонт общего имущества дома, указанного в [приложении № 1](#) к настоящему Договору;
- подготовку к сезонной эксплуатации, объем которой определен правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;
- восстановление и замена отдельных участков и элементов лестниц, козырьков над входами в подъезд и над балконами верхних этажей;
- косметический ремонт подъездов дома;
- текущий ремонт внутридомовой системы отопления общего имущества дома;
- текущий ремонт внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения общего имущества дома;
- текущий ремонт внутридомовой системы электроснабжения общего имущества дома;
- ремонт системы газоснабжения дома (по договору со специализированной организацией);
- текущий ремонт и восстановление внешнего благоустройства дома и придомовой территории, являющейся общим имуществом дома;
- проведение технических осмотров, в том числе отдельных элементов помещений;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета.

№ пп	Перечень работ (услуг)	Сроки и объемы выполнения
	1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
1.1.	Строительные работы: -отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки); -укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; -уборка мусора и грязи с кровли после ремонтов; -удаление снега и наледи с кровель; -укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; -прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока; -прочистка внутреннего металлического водостока от засорения; -закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак; -укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; -осмотр оголовков дымоходов в зимнее время, с оформлением сведений о проверке в журнале, проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; -установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях; -закрытие подвальных и чердачных дверей на замки; -установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; -укрепление указателей улиц; -закрытие и раскрытие продухов;	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда
1.2.	Сантехнические работы: а) центральное отопление: -набивка сальников, уплотнение сгонов, очистка от накипи запорной арматуры; -испытание систем центрального отопления; -промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; -слив воды и наполнение водой системы отопления; -ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках (совместно с собственниками помещений верхних последних этажей МКД); -утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях; б) водопровод, канализация, горячее водоснабжение: -смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляных кранах в технических подпольях; -уплотнение сгонов, прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; -временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; -утепление трубопроводов; -проверка исправности канализационной вытяжки; -прочистка канализационных стояков от жировых отложений; -устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях; -утепление трубопроводов в технических подпольях;	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда

1.3.	<p>Электротехнические работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;</li> <li>-прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;</li> <li>-ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;</li> <li>-снятие показаний общедомовых электросчетчиков;</li> <li>-проверка заземления электроустановок (специализированной организацией);</li> <li>-замеры сопротивления изоляции электропроводки (специализированной организацией);</li> </ul> <p>Замена перегоревших электроламп в светильниках:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- перед входом в подъезды;</li> <li>- между входными дверями в подъездах (тамбурах);</li> <li>- на первых нежилых этажах;</li> <li>- технических подвалов;</li> <li>- подвалов хозяйственного назначения перед входом в помещения тепловых узлов;</li> </ul>	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда
1.4.	<p>Аварийное обслуживание:</p> <p>а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ремонт и замена сгонов на трубопроводе;</li> <li>-установка бандажей на трубопроводе;</li> <li>-смена небольших участков трубопровода (до 2 м);</li> <li>-ликвидация засора канализации внутри строения;</li> <li>-ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до стены здания;</li> <li>-заделка свищей и зачеканка раструбов;</li> <li>-замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;</li> <li>-выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;</li> </ul> <p>б) центральное отопление:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;</li> <li>-ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;</li> <li>-ремонт и замена сгонов на трубопроводе;</li> <li>-смена небольших участков трубопровода (до 2 м);</li> <li>-выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;</li> </ul> <p>г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-откачка воды из подвала;</li> <li>-отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.</li> </ul>	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда
<b>2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:</b>		
2.1.	<p>Строительные работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;</li> <li>-восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;</li> <li>- ремонт вентиляционных продухов;</li> <li>- восстановление прямиков, входов в подвалы;</li> <li>-заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;</li> <li>-выборочная герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;</li> <li>-ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, отдельных кирпичей;</li> <li>-смена участков обшивки деревянных стен;</li> <li>-восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;</li> <li>-выборочный ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий;</li> <li>-частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков между балочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок);</li> <li>-заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;</li> <li>-заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;</li> <li>-все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;</li> <li>-ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;</li> <li>-ремонт слуховых окон и выходов на крыши;</li> <li>-смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов;</li> <li>-заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;</li> <li>-замена отдельных ступеней;</li> <li>-частичная замена и укрепление металлических перил и элементов деревянных лестниц;</li> <li>-заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных крылец и зонтов;</li> <li>-восстановление или замена отдельных элементов крылец;</li> <li>-восстановление зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;</li> <li>-ремонт козырьков над входами в подвал;</li> <li>-восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами в МОП;</li> <li>-все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках);</li> <li>-ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток по периметру здания;</li> </ul>	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда

2.2.	Сантехнические работы: а) центральное отопление: -смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов в МОП, запорной и регулировочной арматуры; -установка (при необходимости) воздушных кранов; -утепление труб, приборов, расширительных баков; -восстановление разрушенной тепловой изоляции; б) водопровод, канализация, горячее водоснабжение: -уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; -восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы; -замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц; -прочистка ливневой и внутридомовой канализации, дренажа.	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда
2.3.	Электротехнические работы: -замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир); -замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) в местах общего пользования; -замена светильников с лампами накаливания в местах общего пользования; -замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда
3. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду.		
3.1.	Проведение весеннего осмотра строительных конструкций и инженерных систем МКД специалистами управляющей организации	апрель-май
3.2.	Гидравлические испытания внутренних систем отопления с целью определения ветхих участков и надёжности запорной арматуры.	после отопительного периода
3.3.	Текущий ремонт системы организованного водоотвода с крыш, ливневой канализации (укрепление трубопроводов-водостоков, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	по мере необходимости
3.4.	Очистка ж/б отмосток от снега в период интенсивного таяния снега	апрель
3.5.	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	апрель
3.6.	Ремонт входных дверей в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
4. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду		
4.1.	Проведение осеннего осмотра строительных конструкций и инженерных систем МКД специалистами управляющей организации	сентябрь-октябрь
4.2.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	после ремонта
4.3.	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций (выборочная замена листов, постановка заплат, частичный ремонт примыканий, частичный ремонт коньковой разделки).	по мере необходимости
4.4.	Проверка и прочистка каналов: - дымоходов (1 раз в 3 месяца); - вентканалов (1 раз в год);	по графику и по мере необходимости
4.5.	Проведение гидропневматической промывки системы отопления и ГВС без разбора ее элементов	по графику 1 раз в год и после ремонта системы
4.6.	Гидравлические испытания системы отопления	по графику после ремонта системы
4.7.	Ремонт (ревизия) запорной арматуры: смена прокладок, сальниковых уплотнителей, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков, замена при необходимости деталей	по графику 1 раз в год и по мере необходимости
4.8.	Врезка штуцеров, воздушников, гильз в систему отопления, заливка масла в гильзы	по графику 1 раз в год
4.9.	Снятие и установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений трубопроводов системы (с ведением журнала учета выполненных работ)	по графику 1 раз в год и по мере необходимости
4.10.	Текущий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения, замена её местами)	после ремонта системы отопления
4.11.	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	после ремонта и по мере необходимости
4.12.	Снятие показаний приборов КИП на тепловом узле (давление, температура теплоносителя) с ведением журнала или распечаток приборов учета	1 раз в месяц
4.13.	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя	по мере необходимости
4.14.	Ремонт дверных блоков и запорных устройств подвальных и чердачных помещений МКД	по плану подготовки к зиме
4.15.	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	по мере необходимости
4.16.	Остекление, ремонт и укрепление оконных рам МОП, обеспечение плотного притвора	1 раз в год по графику

4.17.	Ремонт и укрепление входных дверей, установка исправных скобяных изделий, очистка входных дверей	по мере необходимости
	5. Специальные работы, выполняемые в течение года	
5.1.	Содержание внутридомового газового оборудования общего имущества (ВДГО)	по графику в соответствии с договором со специализированной организацией
5.2.	Содержание пассажирских лифтов	по графику в соответствии с договором со специализированной организацией
5.3.	Проверка и чистка дымоходов и вентиляционных каналов	по графику в соответствии с договором со специализированной организацией
5.4.	Содержание общедомовых приборов (узлов) учета тепловой энергии	по графику в соответствии с договором со специализированной организацией
5.5.	Измерения и испытания внутридомовых электроустановок общего имущества	по графику в соответствии с договором со специализированной организацией

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ (УСЛУГ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом управляющей организацией
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в порядке, установленном законодательством
4. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг	в порядке, определяемом управляющей организацией
5. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома	еженедельно по графику такого приема, определяемому управляющей организацией
6. Осуществление уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
7. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 2х рабочих дней с даты получения
8. Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами	в порядке, установленном управляющей организацией
9. Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений	в порядке, установленном управляющей организацией
10. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, составление сметной документации	при необходимости
11. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	в сроки, установленные договором управления
12. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора	за ___ дней до даты проведения Общего собрания собственников
13. Разъяснение Заказчикам, приобретающим права владения на помещения в доме и лицам, имеющим намерение стать таковыми, отдельных условий договора	в первый день обращения указанных лиц в управляющую организацию
14. Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников
15. Претензионно-исковая работа с должниками по оплате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги	в порядке, установленном управляющей организацией
16. Обслуживание внутригазового оборудования общего имущества	согласно договора со специализированной организацией
17. Услуги аварийно-диспетчерской службы	по вызову Собственника
18. Услуги по регистрации и снятию с регистрационного учета, выдача справок с места жительства	по графику такого приема, определяемому управляющей организацией

## 3. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И СРОКИ ИХ ПРОВЕДЕНИЯ.

№ п/п	Перечень работ (услуг)	Сроки выполнения
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	ежедневно

2.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в 10 дней
3.	Влажная протирка подоконников, слаботочных устройств, почтовых ящиков	3 раза в месяц
4.	Обметка потолков, стен от паутины	1 раз в квартал

Перечень работ по уборке мест общего пользования в многоквартирном доме является исчерпывающим.

#### 4. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И СРОКИ ИХ ПРОВЕДЕНИЯ.

№ п/п	Перечень работ (услуг)	Сроки выполнения
1.	Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	постоянно и при необходимости
2.	Уборка снега с тротуаров, пешеходных дорожек и проездов на придомовой территории.	постоянно и при необходимости
3.	Посыпка пешеходных дорожек и площадок перед входом в подъезд сыпучими материалами (песок строительный) во время гололеда на придомовой территории.	во время гололеда
4.	Подметание и уборка придомовой территории, в т.ч. газонов от листвы, веток, травы, грязи. Очистка урн от мусора на придомовой территории.	постоянно и при необходимости
5.	Выкашивание травы и поросли на придомовой территории.	в летний период
6.	Вырезка сухих, больных и высокорослых деревьев, находящихся на придомовой территории МКД при наличии оформленного собственниками помещений разрешения на опилровку деревьев в установленном порядке.	при необходимости
7.	Весенняя уборка придомовой территории после таяния снега с привлечением жителей МКД (проведение субботников)	в период проведения весеннего месячника по благоустройству района
8.	Вывоз веток, травы, смета с придомовой территории	при необходимости

Перечень работ по уборке придомовой территории общего имущества многоквартирного дома является исчерпывающим.

Приложение № 4 к Договору

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Наименование информации	Информация
Наименование Управляющей организации	Общество с ограниченной ответственностью
Место нахождения управляющей организации	155800, Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 10
Сведения о государственной регистрации	ОГРН 1113703001213
Фамилия, имя, отчество руководителя Управляющей организации	Директор Козлова Разаля Ралифовна
Режим работы Управляющей организации	пн.-пт. с 8ч. до 17ч. выходные дни: суббота, воскресенье
Телефон диспетчерской и аварийной служб Управляющей организации и города	Городская аварийно-диспетчерская служба МУП «АДС» - 05; 5-36-05; Диспетчер ООО «Объединенная управляющая компания», ул. Воеводы Боборыкина, д.10 - 3-47-48; Аварийно-диспетчерская служба «Объединенные котельные и тепловые сети», ул. Юрьевецкая, д.50 - тел. 5-09-49 Аварийно-диспетчерская служба ОАО «Кинешемская горэлектросеть», ул. Высокая, д.1- тел. 5-36-84; Аварийно-диспетчерская служба ООО «БизнесПроект», г. Наволоки, оперативный дежурный 9-76-87; Аварийно-диспетчерская служба «Кинешмамежрайгаз», ул. Третьяковская, д.48 - тел. 04; 5-54-12;
Параметры качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и нарушения качества услуг	Качество коммунальных услуг и предельные сроки устранения аварий должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации
Максимально допустимая мощность электрических приборов в помещениях собственников жилых помещений	Максимально допустимая мощность электрических приборов, которые может использовать Собственник или Потребитель, составляет (по проекту) – не более 3,5 киловатт;
Наименование, адреса и номера телефонов организаций, осуществляющих контроль соблюдения законодательства Российской Федерации области защиты прав потребителей и жилищного законодательства	Территориальное управление Роспотребнадзора по Ивановской области. 153021, г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 6, тел. 30-30-13 (контроль соблюдения Правил предоставления коммунальных услуг гражданам); Государственная жилищная инспекция Ивановской области. 153000, г. Иваново, ул. Театральная, д. 16, офис 30, тел. 41-17-46 (контроль соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда);

Приложение № 5 к Договору

**РАЗМЕР ПЛАТЫ  
ЗА РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,  
СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЕГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

№ п/п	Наименование	Размер платы
1.	Плата за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества, в том числе:	_____ руб. за 1 кв. м общей площади помещения
1.1.	Услуги по управлению многоквартирным домом	_____ руб. за 1 кв. м общей площади помещения
1.2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	_____ руб. за кв. м общей площади помещения
2.	Вывоз ТБО	согласно договора
3.	Содержание лифтового хозяйства (при наличии)	согласно договора
5.	Уборка лестничных клеток	0,79 руб. /кв. м
6.	Уборке придомовой территории	0,66 руб. /кв. м

Приложение № 6 к Договору

**ФОРМА ЕЖЕГОДНОГО ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА ЗА ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД**

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_
2. Кадастровый номер земельного участка /при его наличии \_\_\_\_\_
3. Год постройки \_\_\_\_\_
4. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_
5. Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_
6. Год последнего частичного капитального ремонта /с указанием участков/ \_\_\_\_\_
7. Количество этажей \_\_\_\_\_
8. Наличие подвала \_\_\_\_\_ /кв. м/
9. Количество квартир \_\_\_\_\_ /штук/
  - а) в собственности \_\_\_\_\_ /штук/
  - б) по социальному найму \_\_\_\_\_ /штук/
10. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, \_\_\_\_\_ /штук/
  - а) в собственности \_\_\_\_\_ /штук/
  - б) в аренде \_\_\_\_\_ /штук/
11. Площадь:
  - а) жилых помещений в собственности \_\_\_\_\_ /кв. м/
  - б) жилых помещений по социальному найму \_\_\_\_\_ /кв. м/
  - в) нежилых помещений в собственности /магазины, офисы и т.д. \_\_\_\_\_ /кв. м/
  - г) нежилых помещений в аренде /муниципальные/ \_\_\_\_\_ /кв. м/
15. Площадь лестниц, включая коридоры, \_\_\_\_\_ /кв. м/
16. Уборочная площадь лестниц, лифтов /лестничные марши, лестничные площадки, коридоры и т.д./ \_\_\_\_\_ /кв. м/
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, \_\_\_\_\_ /кв. м/

**2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов /материал, конструкция или система, отделка/ и прочее	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	% износа
1	2	3	4	5
1	Фундамент, цоколь			
2	Стены (наружные и несущие внутренние)	Наружные стены:		
		Внутренние несущие стены:		
3	Крыльцо, лестницы			
4	Перекрытия			
5	Крыша, кровля			
6	Проемы:			
7	Окна			
8	Двери			
9	Отделка:			
9.1	Внутренняя			
9.2	Наружная			

10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
10.1	Электроснабжение			
10.2	Холодное водоснабжение			
10.3	Горячее водоснабжение			
10.4	Водоотведение			
10.5	Газоснабжение			
10.6	Отопление			
11	Лифт			
12	Вентиляция, дымоходы			
13	Приборы учета расхода энергоресурсов: - электроэнергии; - тепловой энергии; - горячей воды; - холодной воды.			

**3. ОТЧЕТ ПО ЗАТРАТАМ ЗА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,  
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЕГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЗА ОТЧЕТНЫЙ ГОД**

Таблица № 1

N п/п	Наименование статей	Управление, содержание и ремонт в руб. с НДС	Капитальный ремонт в руб. с НДС	Коммунальные услуги /отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение/
1	Долг на начало года			
2	Начислено:			
2.1	Нежилые помещения:			
А)	в собственности;			
Б)	в аренде			
2.2	Жилые помещения:			
А)	в собственности;			
Б)	по социальному найму			
3	Оплачено:			
3.1	Нежилые помещения:			
А)	в собственности;			
Б)	в аренде			
3.2	Жилые помещения:			
А)	в собственности;			
Б)	по социальному найму			
4	Задолженность на конец года			
5	Выполнено работ /оказано услуг/			
6	Остаток на конец года "+" - перевыполнено, "-" - невыполнено			

**АКТ**

**СВЕРКИ ПЛАНОВЫХ И ФАКТИЧЕСКИХ ЗАТРАТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЕГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЗА ОТЧЕТНЫЙ ГОД**

Таблица № 2

№ пп	Виды работ и услуг	Затраты за отчетный период в руб.		Разница в руб. "+" - перевыполнено, "-" - невыполнено
		план	факт	
1	2	3	4	5
1	Управление многоквартирным домом			
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома			

3	Содержание общего имущества многоквартирного дома			
4	Содержание придомовой территории			
5	Уборка лестничных клеток			
6	Содержание лифтового хозяйства			
7	Вывоз ТБО			
8	Содержание ВДГО общего имущества			
9	Итого			

Все статьи затрат должны быть подтверждены актами с указанием фактической стоимости выполненных Услуг и подписаны ответственными лицами со стороны Управляющей организации и представителем уполномоченных лиц собственников помещений в многоквартирном доме. Отчет выдается в сроки, установленные настоящим Договором, Уполномоченным лицам собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников помещений в данном доме в течение месяца со дня получения.

Директор Управляющей организации

\_\_\_\_\_  
/наименование Управляющей организации, ФИО, подпись/

Дата \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_

Уполномоченное лицо собственников помещений в многоквартирном доме N \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_

/ФИО, подпись/ \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_

Приложение № 7 к Договору

### ФОРМЫ АКТОВ, НЕОБХОДИМЫЕ ПРИ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА

"УТВЕРЖДАЮ"  
Директор  
Управляющей организации

#### АКТ ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

г. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

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 \_\_\_\_\_

Стоимость работ согласно расчету составила \_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.

Заявитель к качеству работ претензий не имеет

\_\_\_\_\_  
/подпись заявителя/

Комиссия:

\_\_\_\_\_