

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Кимовск

« ____ » _____ 20 ____ г.

ООО «Жилсистема», в лице генерального директора Гусева В.М., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и нижеподписавшиеся собственники помещений многоквартирного дома (согласно списку, приведенному в Приложении № 1), расположенном по адресу: Тульская область, г. Кимовск, ул. _____, д. _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Предметом настоящего договора является выполнение (оказание) Управляющей организацией по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями, в порядке установленном настоящим договором.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Пользователями жилых помещений признаются: члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, проживающие в жилых помещениях данного жилого дома. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного в пункте 9.1. настоящего договора.

2.3. Состав предоставляемых Собственникам коммунальных услуг определяется в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, отраженной в техническом паспорте жилого дома и указывается в приложении № 2 к настоящему договору.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая будет находиться у Управляющей организации. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации Собственниками.

2.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в Приложении № 4 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию и текущему ремонту указанных в приложении № 5 к настоящему договору.

Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.7. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Собственниками помещений в многоквартирном доме и утверждается на общем собрании и может быть установлен в течение срока действия настоящего договора.

При решении Собственников о проведении капитального ремонта, Управляющая организация вносит свои предложения капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

2.8. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

2.9. Управляющая организация обеспечивает Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами (Приложение № 2 к настоящему договору) путем заключения от собственного имени и за счет Собственников договоров на поставку соответствующего коммунального ресурса с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления гражданами-пользователями.

2.10. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти Тульской области, органов местного самоуправления муниципального образования город Кимовск Кимовского района в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации.

2.11. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан-нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей, обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), договорами социального найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 (далее – Правила

пользования жилыми помещениями), а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей.

2.12. Собственники жилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и владельцами таких жилых помещений – пользователями помещений.

2.13. Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы за дополнительную плату.

2.14. Условия настоящего договора являются одинаковыми для Собственников жилых и нежилых помещений.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнями, указанными в Приложениях №№ 4, 5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорами;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- принимать, рассматривать и представлять документы в органы регистрационного учета для регистрации по месту жительства или по месту пребывания;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем и объемом услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенным данным договором в Приложении № 5;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.

3.1.4. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающими организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам коммунальных ресурсов.3.1.5. Принимать, рассматривать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать необходимые справки, характеристики и пр. документы, осуществлять взаимодействие с органами регистрационного учета. Выдача справок, документов и других сведений осуществляется только при отсутствии задолженности Собственников и пользователей помещений по оплате за жилищно-коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по настоящему договору, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В установленный срок информировать Собственника о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 15 числа текущего месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, в многоквартирном доме через почтовый ящик.

3.1.8. Использовать поступающие денежные средства на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника, согласно Приложений № 4 и Приложений № 5 к настоящему договору.

3.1.9. Представлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего договора за два месяца до окончания срока действия договора. Отчет оглашается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или публикуется в газете «Районные будни», либо может быть затребован Собственниками для ознакомления в абонентском отделе Управляющей организации.

3.1.10. В случае изменения номера телефона аварийно-диспетчерской службы Управляющая организация обязана уведомить Собственников помещений об этом через счета-квитанции.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решений о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ).

3.2.2. Вести расчет с Собственником за представленные коммунальные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счета-квитанции для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет или привлекать для данных целей специализированную организацию.

3.2.3. Предъявлять требования к собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в досудебном и судебном порядке, применяя для этого действенные и законные схемы в соответствии с законодательством РФ, в том числе заключать договора с третьими лицами на предоставление юридических услуг по взысканию задолженностей с неплательщиков.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих или сетевых организаций.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая ремонт (замену) инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством или Управляющей организацией. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры (специальный автотранспорт).

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых коммунальных систем, конструктивных элементов зданий, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону 5-76-25 о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 30 числа текущего месяца, производить оплату по счет-квотанциям, предоставляемым Управляющей организацией.

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем (аренду).

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах водоснабжения, отключать от электросети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ и только с предварительного письменного согласования Управляющей организации. В случае нарушения указанного требования Собственник помещения несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей.

3.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.3. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине подрядных организаций, работающих по договору с Управляющей организацией.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации производить начисления жилищно-коммунальных услуг с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

3.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору. Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги и содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включают в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещений до 01.07.2010 г. принимается равным размеру платы, утвержденному на период с 01.07.2009 г. по 01.07.2010 г. и подлежит ежегодной индексации в пределах 20%, в соответствии с индексами роста цен на электроэнергию, ГСМ, стройматериалы установленными Минэкономразвития РФ. В случае необходимости индекс изменения размера платы может пересматриваться и утверждаться собранием собственников помещений в многоквартирном доме, или в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- на основании показаний индивидуальных приборов учета;
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников жилых помещений, по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденном органами местного самоуправления.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые по настоящему договору Управляющей организацией, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления муниципального образования Кимовский район, органами местного самоуправления муниципального образования город Кимовск Кимовского района в порядке, установленном законодательством.

4.5. Изменения в установленном порядке тарифов по коммунальным услугам, влечет изменение размера платы за коммунальные услуги. В этом случае проведения с общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и внесение изменений или дополнений в настоящий договор не требуется.

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

4.7. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей организации или иной специализированной организации не позднее 30 числа текущего месяца.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов, представленных не позднее 15 числа текущего месяца.

4.9. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.10. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

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

4.12. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны своевременно представить Управляющей организации

документы в полном объеме, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготы.

4.13. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работы и услуги, не урегулированных настоящим договором, возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственником дополнительно без принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.14. В случае уклонения Собственников от оплаты выполненных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация, после письменного уведомления Собственников, вправе прекратить предоставление отдельных работ, услуг, либо всех работ, услуг по настоящему договору. Прекращение или ограничение предоставления коммунальных услуг производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.15. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчет на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать в судебном порядке с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством.

5.2. Если Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признана неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 6 месяцев для улучшения работы.

5.3. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.4. Собственники жилых помещений и владельцы нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организации имеющих право на проведение работ на коммунальных системах, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

5.5. Обязательства по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнении и оказании которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказания услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, в следующих случаях:

- в одностороннем порядке на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с обязательным уведомлением Управляющей организации об этом не позднее чем за шесть месяцев в случае, если Управляющая организация не выполняет в полном объеме условий настоящего договора;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позднее за шесть месяцев либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.4. В случае одностороннего расторжения договора по инициативе общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе истребовать с Собственников в качестве неосновательного обогащения плату фактически выполненных Управляющей организацией до расторжения настоящего договора работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если встречное удовлетворение Собственниками не было предоставлено (работы не были оплачены). Кроме того, Управляющая организация имеет право требовать возмещения Собственникам убытков, причиненных расторжением настоящего договора.

6.5. После расторжения договора имеющаяся техническая документация передается лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такого – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома (годового) принимается Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении годового общего собрания под роспись. Или путем размещения объявления в местах удобных, для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением лил под роспись.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год во втором квартале текущего года.

Данный отчет оглашается на годовом Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ, или публикуется в газете «Районные будни» либо опубликован в ином печатном издании.

8.2. Вся документация, связанная с исполнением настоящего договора храниться в Управляющей организации.

8.3. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника помещения в многоквартирном доме документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор распространяет свое действие на период с «___» _____ 20__ г. и действует в течение 5-ти (пяти) лет.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.3. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

Приложение № 1 – Список Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. _____, ул. _____, д. № _____;

Приложение № 2 – Информационная карта: характеристика многоквартирного дома, состав представляемых коммунальных услуг;

Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 4 – Перечень услуг по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 5 – Перечень и объемы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

10. РЕКВИЗИТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Управляющая организация ООО «Жилсистема»

301720, Тульская обл., г. Кимовск, ул. Октябрьская, д.16

ИНН 7115501990 КПП 711501001

р/с 40702810666210012444 отделение

№ 8604 Сбербанк России г. Тула

БИК 047003608 к/с 30101810300000000608

ОГРН 1147154036370

Ген. директор ООО «Жилсистема» _____ В.М. Гусев

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом
от « ____ » _____ 20__ г. № _____

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме – это имущество, которым пользуются два и более собственника данного многоквартирного дома. В зависимости от степени благоустройства в него входят:

1. Фундамент и подвал, включающие кладку фундамента, вентиляционные продухи, приямки, отмостку, цоколь, подвальное помещение, систему отвода вод.

2. Стены и перегородки, включающие фасад дома с его штукатурным и окрасочным слоем, кладку стен (кирпичную, шлакоблочную), межпанельные стыки (швы), перегородки в местах общего пользования.

3. Перекрытия с примыканиями к наружным стенам, которые могут быть балочными или крупноразмерными, чердачными, над подвалами или в санузлах в местах общего пользования.

4. Крыша, включающая кровлю, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак в составе стропильной системы, теплоизоляции чердачного перекрытия, чердачных люков и слуховых окон.

5. Водосточные трубы, которые могут быть в составе системы внутреннего водостока, состоящие из стояков, приемных воронок и водоотводящих устройств, системы внешнего водостока, состоящий из водоотводящих элементов крыш, водосточных труб и водоотводящих устройств.

6. Двери в местах общего пользования, которые могут быть деревянными или металлическими в подъездах. В тамбурах или в местах общего пользования, и включающие дверные полотна, коробки, обвязки и фурнитуру.

7. Окна в местах общего пользования, в составе оконных заполнений (переплетов, креплений, рам, скобяных отвесов и навесов), подоконных досок, оконных коробок и оконных отливов.

8. Полы в местах общего пользования.

9. Вентиляцию дома, в составе вентиляционных каналов, вытяжек, коробов и колпаков.

10. Лестницы, крыльца, включая лестничные марши, лестничные межквартирные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльца, а также подъезды.

11. Система Центрального отопления, состоящая из санитарно-технического или иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений в составе:

- индивидуальных тепловых пунктов, которые включают элеваторы, задвижки (затворы дисковые поворотные, краны шаровые), грязевики (фильтры), краны 3-х ходовые, манометры, термометры, обратные клапаны, терморегуляторы, вентили (краны шаровые), трубопроводы, сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спусники, сборки;

- разводящих трубопроводов (нижней или верхней разводки), состоящих из трубопроводов, задвижек, вентилях (кранов шаровых), расширительных баков;

- стояков, которые имеют в своем составе трубопроводы, вентили (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спусники, сборки, расширительные баки, краны Маевского;

- системы отопления в местах общего пользования: в подъездах, общих коридорах, кухнях, душевых. Обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, находящиеся в многоквартирном доме внутри помещений и обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещение (квартиру), не входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

13. Система канализации, включающая канализационные стояки, вытяжные трубы, фоновую разводку, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части и ревизии.

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

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

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

К общему имуществу так же относятся: газовое оборудование (внутренний газопровод от наружной конструкции здания до места присоединения газовых приборов и оборудования (первого разъемного соединения на газопроводе в квартире многоквартирного жилого дома), коллективные (общедомовые) приборы учета, а также (в случае наличия), телевизионные антенны, сеть радиовещания, домофоны, кодовые замки.

Границей эксплуатационной ответственности между личным имуществом собственника помещения и общим имуществом всех собственников является:

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

в системе отопления, водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире). При отсутствии вентилях – по первым сварным соединениям на стояках;

в системе канализации – плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке, расположенного в квартире;

в системе газоснабжения – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью (внутренний газопровод от наружной конструкции здания до места присоединения газовых приборов и оборудования (первое разъемное соединение на газопроводе в квартире многоквартирного жилого дома));

на системе электроснабжения – входные клеммы распределительного щита.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ (УСЛУГ)
ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Проведение технической инвентаризации дома, хранение технической документации по многоквартирному дому, а также иной документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством и объемом выполненных работ, их приемка.
3. Заключение договоров поставки коммунальных ресурсов.
4. Начисление и сбор платы за управление, содержание и капитальный ремонт жилья, за коммунальные услуги, ведение лицевого счета собственников, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, работа с неплательщиками, проведение перерасчетов.
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, представление и отстаивание интересов собственников перед ресурсоснабжающими организациями.
6. Определение порядка пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Представление разъяснений гражданам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.
7. Прием, рассмотрение и представление документов в органы регистрационного учета для регистрации по месту жительства или по месту пребывания, в том числе выдача различных справок и других документов, сведений – услуга не предоставляется.
8. Информирование граждан об изменении тарифа на коммунальные услуги, размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения.
9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, составлением смет, заключение договоров, осуществление контроля за проведением капитального ремонта, приемка работ, составление необходимой документации.
10. Работа аварийно-диспетчерской службы.
11. Проведение работ по взаимодействию с предприятиями, оказывающими коммунальные услуги, подрядными организациями, оказывающими услуги по ремонту и содержанию жилья, а также по проведению капитального ремонта
12. Ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство.

**ПЕРЕЧЕНЬ И ОБЪЕМЫ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ
И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

	1	2
	1. Содержание помещений общего пользования	
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	Услуга не предоставляется
2	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	Услуга не предоставляется
3	Очистка и влажная уборка мусорных камер	Услуга не предоставляется
4	Учет и оплата эл. энергии в местах общего пользования	
	2 Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
5	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в неделю
6	Уборка мусора с газона, очистка урн	
6а	Уборка мусора с газона	1 раз в месяц
6б	Очистка урн	2 раза в неделю
7	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
8	Сдизжка и подметание снега при снегопаде	При снегопаде
9	Вывоз твердых бытовых отходов	5 раз в неделю
	3 Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
11	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	В течение 15 рабочих дней с момента поступления заявок, но не чаще двух раз в год
12	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	
12а	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	Услуга не предоставляется
12б	Ремонт просевшей отмостки (не более 5% от общей площади отмостки)	В течение 30 рабочих дней с момента поступления заявки, но не чаще 1 раз в два года
13	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	В течение 15 рабочих дней с момента получения заявки, но не чаще 1 раза в год

14	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок и укрепление входных дверей	
14а	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год
14б	Утепление бойлеров	Услуга не предоставляется
14в	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
14г	Консервация поливочных систем	Услуга не предоставляется
14д	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий Частичный ремонт межпанельных швов	1 раз в 2 года В течение 15 дней с момента поступления заявки, но не чаще одного раза в год
14е	Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок	Услуга не предоставляется
14з	Ремонт и укрепление входных дверей	В течение 15 рабочих дней с момента поступления заявки, но не чаще 1 раза в год
	IV.Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
15	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	
15а	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции	1 раз в год
15б	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления	2 раза в год
15в	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	2 раза в год
16	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 1,5% от площади цоколя)	По мере необходимости

17	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли (при условии выполненного капитального ремонта, профинансированного собственниками)	В течение 20 рабочих дней с момента поступления заявки, но не чаще 1 раза в год. В случае большого количества заявок услуга выполняется по графику
18	Заделка разного рода локальных повреждений и выбоин в штукатурке, частичная побелка и покраска стен и потолков в подъездах многоквартирных домов (не более 10% от площади подъезда)	В течение 30 рабочих дней с момента поступления заявки, но не чаще 1 раза в год
19	Диспетчерское обслуживание	Постоянно
20	Дератизация	Услуга не предоставляется
21	Дезинсекция	Услуга не предоставляется